

VIRGINIA PAONE
CENTRO DIREZIONALE ISOLA E4 - 80143 NAPOLI
TEL FAX 081265918
PEC VIRGINIAPAONE@AVVOCATINAPOLI.LEGALMAIL.IT

TRIBUNALE DI NAPOLI

14[^] SEZIONE CIVILE - G.E. dott.ssa Federica D'Auria,

AVVISO DI VENDITA SENZA INCATO EX ART 571 C.P.C.

beni oggetto della procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. n. 527/2022

(Custode degli immobili pignorati e delegato alla vendita Avv. Virginia Paone)

La sottoscritta, avv. Virginia Paone, del Foro di Napoli, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E4, pec: virginiapaone@avvocatinapoli.legalmail.it, professionista delegata dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Rosaria Stanzone della 14[^] Sezione Civile del Tribunale di Napoli, al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva R.G.E. n. 527/22;

- vista l'Ordinanza , con la quale il G.E. nominava la sottoscritta custode degli immobili pignorati;
- vista l'Ordinanza di delega emessa il 21 gennaio 2024 dal G.E., che disponeva la vendita dei beni di piena proprietà degli esecutati;
- vista la relazione notarile ex L 302/98 e la relazione di stima;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c. come modificati dalla Legge 132/2015;
- visto il decreto di decadenza emesso dal G.E. in data 15/10/2024 con il quale si autorizzava il professionista delegato a procedere a nuovo tentativo di vendita con **cauzione pari al 20%** del prezzo offerto;

Al fine di procedere alle operazioni di vendita del bene facente parte del compendio pignorato, di seguito descritto, rende noto il seguente

AVVISO DI VENDITA

- il giorno 25/03/2025 alle ore 12.00 , si procederà, in collegamento dallo studio del professionista, sito in Napoli al Centro Direzionale Isola E4, con la società EDICOM

SERVIZI RSL alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA SECONDO IL SISTEMA DI PLURIMI RILANCI, della piena proprietà dell'immobile analiticamente descritto nella perizia redatta in data 02/10/2023 e depositata agli atti dall'architetto Francesco Portoghese, pubblicata sul PVP e sul sito astegiudiziarie.it che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri, a qualsiasi titolo gravanti sui predetti beni.

Si precisa :

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ed essere trasmesse entro le ore 00.00 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23.59 del giorno 24/03/2025;
- 2) 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;
- 3) Nel giorno e nell'ora della vendita in data 25/03/2025 ore 12.00 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE

LOTTO UNICO

IMMOBILE: appartamento, a destinazione residenziale, ricompreso in un complesso immobiliare denominato "Nuovo Rione Montedonzelli" sito in Napoli alla Via Domenico Fontana n°27, ISOLATO 31 posto al piano terzo della Scala A, avente

come accessorio un locale cantina DATI CATASTALI: Comune di NAPOLI Sez. AVV Foglio 8 p.lla 157 SUB 7 z.c. 6 Cat. A/2 classe 4 consistenza 7 vani Rendita L.1.575.000

PREZZO A BASE D'ASTA: € 332.000,00 (eurotrecentotrentaduemila/00)

OFFERTA MINIMA : € 249.000,00 (euroduecentoquarantanovemila/00)

RILANCIO MINIMO: € 5.000,00 (eurocinquemila/00)

CAUZIONE 20% DEL PREZZO OFFERTO

STATO ATTUALE OCCUPATO DALL' ESECUTATO

Piena ed intera proprietà di appartamento, a destinazione residenziale, ubicato al piano Terzo int.6 della Scala A; l'unità presenta superficie netta complessiva pari a mq 92, ed è così composta:

- Ingresso-soggiorno, cucina, n°3 camere da letto, n°2 bagni, una piccola cabina armadio e un piccolo ripostiglio esterno posto sul balcone;
- Due balconi uno, con affaccio sull'area esterna condominiale lato ingresso del fabbricato (ls. 31), l'altro sulla retrostante all'area condominiale adibita a parcheggio auto.;
- Cantina al piano seminterrato distinta dalla sigla A/6 .

L'edificio in cui è ubicato il bene presenta impronta regolare di forma pressoché ad "L" ed è parte di un complesso edilizio denominato "Nuovo Rione Montedonzelli con accesso carrabile e pedonale dalla strada privata munita di sbarra e guardiana da Via Ugo Palermo e inizio via Domenico Fontana; il fabbricato in cui è ricompresa l'u.i. si sviluppa su n°8 livelli fuori terra (piano terra cantinato e n°7 piani superiori) e presenta copertura piana. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in argomento risale ad epoca certamente antecedente al 1972, in quanto la planimetria catastale reperita dell'immobile in oggetto riporta la data di presentazione del 24.06.1963. Sul titolo ultraventennale reperito dall'esperto

nominato ,non è riportato alcun dato di licenza edilizia né di concessione si evince, però che la costruzione del più ampio fabbricato nel quale il cespite ne è parte integrante venne costruito ed autorizzato in virtù della Legge del 28/02/1943 e gestito dalla GESCAL (Gestione Case per Lavoratori), e successivamente trasferito all'istituto Autonomo per Case Popolari subentrato nella titolarità alla soppressa GESCAL. Si può quindi affermare che l'immobile è stato costruito ed autorizzato sicuramente in data antecedente al 1967.

DIFFORMITA' RILEVATE

Come evidenziato nell'elaborato peritale in atti si riscontrano:

- Modifica di alcuni tramezzi interni, in base della normativa urbanistica vigente, tali interventi potranno essere regolarizzati tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01, (CIL-A tardiva che andrà a "sanare" e regolarizzare la mancata presentazione all'epoca dei lavori della CIL -A ordinaria con una spesa prevista pari ad € 4.000;
- Apertura di un piccolo finestrino nella cantinola posta al piano terra. In merito a quest'ultima difformità catastale, l'esperto nominato ha evidenziato che considerando la presenza di tali finestrini su tutto il piano terra cantinato del più ampio fabbricato per tutto il perimetro, trattandosi di piccole aperture tutte uguali sia per dimensione che per luce, non potendo visionare i grafici del progetto originario ma la sola pianta catastale del 24/06/1963 si tratti di un errore nell'elaborazione grafica della pianta catastale.

L'aggiudicatario, sul punto, esonera la procedura da qualsivoglia responsabilità.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, attualmente, occupato.

PROVENIENZA

L'immobile staggito è pervenuto agli esecutati , per la quota di ½ ciascuno coniugati in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Tafuri Carlo rep. 303746 del 09.06.2008, trascritto in data 10.06.2008 ai nn. 21584/14112, reperito in copia all'Archivio Notarile distrettuale di Napoli. Ai venditori, l'immobile per la quota di ½ ciascuno coniugati in regime di comunione legale dei beni pervenne in virtù di atto di permuta a rogito del notaio Felice Piccinni rep.186778 del 05.07.1980, trascritto il 12.07.1980 ai nn.13853/10661 , da potere del XXXX che all'epoca domiciliava in Via Domenico Fontana n°27 Isolato 31. Atto reperito in copia all'Archivio Notarile distrettuale di Napoli. Al XXXX l'immobile pervenne in virtù del trasferimento di proprietà di alloggio, ai sensi della Legge 28 Febbraio 1949 N°43, e sue successive modifiche, avvenuto con Atto Notaio Piccinni in data 30/05/1980, registrato a Napoli, Ufficio Atti Pubblici il 16 Giugno successivo al n. 7771/A e trascritto presso l'Ufficio dei RR.II. di Napoli il 09/06/1950 ai numeri 10993/8560. Tale trasferimento avvenne in virtù di scrittura privata in data 1° Dicembre 1962, registrato a Napoli, Ufficio atti privati, il 18 Dicembre stesso al n.11785, con la quale la Gestione Case per Lavoratori – GESCAL gli aveva assegnato Si rimanda, comunque, all'elaborato peritale in atti per i passaggi precedenti per i quali è garantita la continuità delle trascrizioni.

Prezzo base (valore della quota di 1/1 per l'intero lotto) **€ 332.000,00** (eurotrecentotrentaduemila//00) con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante alla vendita, potrà essere inferiore, fino ad un quarto, rispetto al prezzo base, ossia il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato, quindi **un'offerta, pari a € 249.000,00** (euroduecentoquarantanovemila//00).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società 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 professionista delegato avv. Virginia Paone;

OFFERTA

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il portale del gestore della vendita telematica, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (**pari almeno al 20% del prezzo offerto**) e del bollo (dell'importo di € 16,00) autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti dall'interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardi si precisa che, effettuando l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse – attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario l'anno ed il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante partecipa per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

CONTENUTO DELL'OFFERTA EX ART 12 DM N.32/15

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e domicilio, stato civile) lo stesso non potrà presentare , nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) i dati identificativi dell'offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, con l'espressa

indicazione del codice fiscale o della partita IVA, domicilio stato civile, regime patrimoniale , visura camerale aggiornata) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) la descrizione del bene;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, si precisa che sul campo CRO dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa, e di essere edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita, delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, nonché sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti (SI PRECISA CHE TALE DICHIARAZIONE PUO' ESSERE REDATTA SU FOGLIO SEPARATO SOTTOSCRITTO DALL'OFFERENTE ED ALLEGATA ALL'OFFERTA)

l)l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 67 F 03268 04607 052737800863** (IT – 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);
- b) fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente;
- c) 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);
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;

g) dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa, e di essere edotto del contenuto dell'ordinanza di vendita, delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, nonché sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti;

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa l'offerta può essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del 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. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

L'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

c) 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;

d) 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);

Si comunica inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, 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 del delegato alla vendita virginiapaone@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 **pari al 20%** del prezzo offerto dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. 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 che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 527/2022 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno 24/03/2025 precedente l'udienza di vendita telematica fissata per il giorno 25/03/2025, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in 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, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.
- 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; (N.B. la restituzione avverrà a seguito della aggiudicazione definitiva a conclusione della gara) ;
- l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

Si precisa che qualora nel giorno 25/03/2025 alle ore 12.00 fissato per la verifica di ammissibilità della offerta e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato, l'offerta sarà considerata

inefficace. Del pari l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.doauction.it ; attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli al Centro Direzionale Isola E4 attraverso modalità telematica asincrona. Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di delega e nel presente avviso.

- 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. Ancora il professionista esaminerà le offerte formulate , la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo all'esito, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente, non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica, procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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:

- 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;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. in tal caso il professionista, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

il professionista delegato 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;
- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei RILANCI PLURIMI.

In particolare:

- partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella indicata nel presente avviso ;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato ;

La gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista delegato abbia avviato la gara e dunque il giorno 27/03/2025; mentre la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi) pertanto in data 28/03/2025;

EVENTUALE PROLUNGAMENTO DELLA 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).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità della offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito gestore.

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

Il professionista delegato, individuerà la migliore offerta tenendo conto dei criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non

siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

Il 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 deve aver luogo alternativamente

- a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli PR ES. 527/2022 le cui coordinate e numero IBAN saranno comunicate all'aggiudicatario dal professionista delegato;
- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 527/2022 R.G.E.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. . 575 c.p.c..

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

per l'effetto:

Il professionista delegato è autorizzato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per le quali si rimanda alla relazione notarile ed all'elaborato peritale, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la 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

PRECISAZIONI

La vendita ha 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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. I beni sono venduti liberi 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 e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà in ogni caso esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle formalità, facendone espressa richiesta al professionista delegato. La liberazione dell' immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, su espressa richiesta scritta dell'aggiudicatario che dovrà farla pervenire al momento del versamento del saldo prezzo. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

VISITA DELL'IMMOBILE

gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni, per il tramite del custode giudiziario avv. Virginia Paone, che potrà offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza dei beni, nonché accompagnare a visitare l'immobile.(tel / fax 081265918 - 3381488021 nei giorni del **Lunedì Martedì Giovedì** mail avvocati.paone@libero.it) Gli interessati dovranno inoltrare richiesta di visita esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; Le visite potranno essere concordate con il professionista delegato Avv. Virginia Paone, **dai 45 ai 5 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte**

La disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

PUBBLICITA' LEGALE

che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

VIRGINIA PAONE
CENTRO DIREZIONALE ISOLA E4 - 80143 NAPOLI
TEL FAX 081265918
PEC VIRGINIAPAONE@AVVOCATINAPOLI.LEGALMAIL.IT

Napoli, 08 gennaio 2025

Avv. Virginia Paone