

**Studio Legale
Troisi - Avecone**
Via Andrea d'Isernia, 45
80122 – Napoli
Tel. 0812461007 - 081660736
studiolegaletroisiavecone@gmail.com

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI
n.r.g.e. 1516/2009 + 418/2014 G.E. Dott. Manera

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Marco Avecone, C.F. VCNMRC82S10F839H, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli nell'ambito del presente procedimento esecutivo, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16/07/2024** alle ore **10:00**, presso il proprio studio sito in Napoli alla Via Andrea d'Isernia 45, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.doauction.it (gestore della vendita telematica: Edicom Servizi S.r.l.), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Si precisa che in tale data 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.

- Piena ed intera proprietà, dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano al Viale Formisano n. 46 (oggi civico 38) posto al piano rialzato (piano T catastale), int. 1/B Scala A, contraddistinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3, particella 25, sub. 80, cat. A/3, cl. 2, vani 1,5, r.c. € 104,58, superficie commerciale mq 24,09 (superficie calpestabile mq 20,60).

L'immobile è composto da un unico vano ed un bagno. L'appartamento confina a nord con cortile privato, a sud con altro appartamento (scala A int. 1), a est con altro appartamento (scala A int. 1) ed a ovest con altro appartamento (scala B int. 1).

Si precisa che l'immobile pignorato, risulta allo stato privo di titolo abitativo amministrativo valido e quindi privo dei requisiti di normale commerciabilità il tutto come meglio evidenziato nella perizia di stima redatta dal geom. Di Micco, alla quale si rinvia anche per tutte le ulteriori informazioni relative all'immobile.

L'immobile allo stato risulta libero.

Prezzo base ribassato € 21.000,00

Si precisa che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base (nel senso che lo scrivente potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base). Con la

precisazione che se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di ¼) rispetto a quello base, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c. (**offerta minima presentabile non inferiore ad € 15.750,00**).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal D.P.R. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.doauction.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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 con spese a carico dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.doauction.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Studio Legale
Troisi - Avecone**
Via Andrea d'Isernia, 45
80122 – Napoli
Tel. 0812461007 - 081660736
studiolegaletroisiavecone@gmail.com

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12:00 del giorno 15/07/2024 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegnada parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è uninterdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o

dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (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);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- 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;

- 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita (Edicom Servizi S.r.l.) presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli al seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 1516 R.G.E. lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il

versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale (www.doauction.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non può presentare ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

- Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

- La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 16/07/2024 al 18/07/2024, e terminerà quindi alle ore 11:00 del giorno 18/07/2024.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 16 (sedici) prolungamenti e, quindi, per un totale di 4 ore.

La data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata per il giorno 19/07/2024.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando

così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sullascorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura o assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 1516 R.G.E. lotto unico" il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà altresì versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano a carico dell'aggiudicatario un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo diversa determinazione del professionista delegato).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali onerifiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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 abbia 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.

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in

cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sui siti web www.astegiudiziarie.it; www.asteannunci.it e www.astalegale.net;
- Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it almeno 40 gg. prima di un avviso contenente la descrizione dell'immobile, il valore d'asta, l'offerta minima, l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi o oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Per le forme di pubblicità sopra indicate (esclusa la pubblicazione sul P.V.P.) e la fornitura della piattaforma di gestione delle operazioni di vendita telematica da parte del gestore della vendita telematica nominato, il delegato procederà a compilare ed inviare un'unica richiesta di svolgimento dei servizi ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di collettore delle richieste, almeno settanta (70) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione da parte di tutte le Società che curano i servizi di pubblicità e di gestione della vendita telematica;

Si precisa che gli interessati hanno diritto di esaminare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita e che le richieste di visita dell'immobile possono effettuarsi anche mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatti con il custode, si precisa che la richiesta di visita

**Studio Legale
Troisi - Avecone**
Via Andrea d'Isernia, 45
80122 – Napoli
Tel. 0812461007 - 081660736
studiolegaletroisiavecone@gmail.com

non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Per tutto quanto non espressamente previsto si rinvia all'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ed alle vigenti norme di legge.

Avv. Marco Avecone