

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 712/2009 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Nunzia Porto, con studio in Napoli al Centro Direzionale Is. A/5, già custode, nominata professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., con ordinanza del 19 febbraio 2024 dal G.E. Dott. Guglielmo Manera del Tribunale di Napoli, nella procedura esecutiva immobiliare n. 712/2009 R.G.E.

AVVISA

che il giorno **10 settembre 2024 alle ore 10:30** procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, alle condizioni di seguito riportate.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del locale commerciale sito in Napoli alla Piazza Conte Camillo Benso di Cavour con accesso dai civici n. 136 e n. 137, posto al piano terra, della consistenza di mq. 36 e superficie catastale totale mq. 49, composto da due vani, un disimpegno e due bagni.

Confinante a sud con piazza Conte Camillo Benso di Cavour, ad ovest con cortile ed androne del fabbricato recante civico n. 135, a nord con proprietà aliena dello stesso stabile e ad est con il locale commerciale recante civico n. 138.

Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: sezione STE, foglio 6, particella 195, subalterno 24, zona censuaria 7, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 36, superficie catastale totale mq. 49, Rendita catastale Euro 723,25, Piazza Conte Camillo Benso di Cavour n. 136 – n. 137, piano T.

Si precisa che l'immobile nella sua attuale consistenza risulta generato dalla fusione dei due pregressi subalterni 4 e 5 della particella 195 del foglio 6, giusta denuncia di variazione per fusione prot. n. NA0160022 del 28 maggio 2008 (FUSIONE n. 52284.1/2018).

PREZZO BASE: Euro 98.000,00 (novantottomila/00)

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

OFFERTA MINIMA: Euro 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base

CAUZIONE: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 3.000,00 (tremila/00)

STATO MANUTENTIVO DELL'IMMOBILE

Dalla relazione dell'Esperto stimatore, Arch. Lucia Trapanese, nonché dalla successiva relazione integrativa, si rileva che l'unità immobiliare pignorata è parte di un edificio in muratura portante facente parte del tessuto edilizio pre-ottocentesco.

L'Esperto rileva che *«L'edificio ha un ampio portone con cortile e scalinata interna. I locali commerciali sono siti sulla sinistra guardando il portone d'ingresso. Lo stabile prospetta sulla piazza Cavour alle spalle della fermata della Metropolitana Linea 1, quindi limitrofa alla linea Metropolitana 2 ed al Museo nazionale, nonché ad un area dotata di notevoli servizi, di infrastrutture di monumenti e di negozi al dettaglio questi siti anche nel limitrofo quartiere popolare della Sanità. I due locali commerciali, attualmente uniti, hanno accesso diretto dalla Piazza Cavour e prospettano su un ampio marciapiede dove vi è possibile sostare e dove vi sono tavolini per la somministrazione delle bevande e dei prodotti del bar».*

L'Esperto rileva altresì che *«(...) Tale locale presenta due rispettivi varchi di ingresso. Presenta una copertura a volta, del tipo a vela. Il piano di calpestio comune è elevato di due gradini sull'ingresso del civ. 137 e di un gradino sull'ingresso del civ. 136 rispetto alla quota di livello dell'ampio marciapiede stradale antistante su cui prospetta. (...) Attualmente l'immobile risulta essere attrezzato da elegante caffetteria, la cui area interna è pavimentata con elementi tipo monocottura con disegni e rivestito alle pareti in prevalenza in legno di colore tipo mogano. La zona centrale che risulta destinata al pubblico, su di essa prospetta il recinto del banco di vendita con alle spalle la macchina per la preparazione del caffè e l'attrezzatura occorrente anche per la miscita di bibite. Una vetrina di esposizione è situata aderente alla parete intermedia fra i due ingressi, si riscontra la presenza di altre vetrine e sulle mensole a vista sono esposti prodotti destinati alla vendita ed il consumo in loco. A sinistra del varco dell'ingresso del civ. 136, relativamente al tratto iniziale del medesimo banco è allocato il bancone con la cassa. La residua area marginale, ubicata sul lato a destra dell'ingresso del civ. 137 è dotata di tre aree minori, separate da tramezzature. Questi ambienti minori sono destinati, due a delimitare i rispettivi varchi di ingresso ai due wc (uno*

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

destinato al pubblico mentre il secondo in fondo sito nell'angolo a destra, più interno e riservato, è riservato al personale), il terzo spazio, sito fra l'ingresso civ. 137, e la paretina che lo separa dal primo W.C. risulta libero e destinato alla esposizione della merce per la compra-vendita mediante mensole e/o tavolino (...)».

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato da terzi in forza di contratto di locazione ad uso diverso commerciale non opponibile alla procedura esecutiva immobiliare.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione di verbale di pignoramento immobili, eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Napoli 1 (rep. n. 2728/2009), in data 10 luglio 2009 ai nn. 29541 Reg. Gen. e 21617 Reg. Part.;
- iscrizione di ipoteca volontaria, eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, in data 8 agosto 2013 ai nn. 24491 Reg. Gen. e 2651 Reg. Part.,

Dalla relazione dell'Esperto stimatore, Arch. Lucia Trapanese, e dalla successiva relazione integrativa, in atti e alle quali espressamente si rinvia, risulta che il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato «(,..) *risulta costruito ante 1967 dato che emerge chiaramente dalla storia del tessuto edilizio della zona e dallo studio della cartografia del PRG che classifica gli edifici della zona come “edilizia di base ottocentesca/novecentesca a corte originarie o di ristrutturazione a corte”. Dalle caratteristiche tipologiche dell'edificio dai particolari costruttivi e dalla sua posizione prospettante sulla piazza, si ricava che lo stesso risulta di base ottocentesca*».

L'Esperto evidenzia inoltre che l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare staggita risulta ricadere in Zona A “*Insedimenti di Interesse storico*”, regolamentata dall'art. 26 del P.R.G. del Comune di Napoli, e che, pur risultando in area soggetta a vincolo archeologico, non è gravato da vincoli architettonici.

Dalla relazione di stima si rileva altresì che l'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, altra procedura esecutiva, domande giudiziali, provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge, servitù, sequestri penali, atti di asservimento urbanistici e cessioni

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

di cubatura, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), sequestri conservativi, diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli di natura condominiale.

Dalla predetta relazione si rileva infine che il fabbricato di cui è parte l'immobile è provvisto di amministrazione condominiale e che alla data del 23 dicembre 2020 risulta una morosità a carico del debitore esecutato di Euro 1.536,58 (millecinquecentotrentasei/58) per rate condominiali insolute. Si precisa che tali oneri sono stati decurtati dall'Esperto stimatore nella determinazione del prezzo base d'asta.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto nella sua originaria consistenza in forza dei seguenti titoli:

a) all'esecutato per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito Notaio Alessandra Del Balzo del 19 dicembre 1996, Rep. n. 98091, Racc. n. 10281, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Napoli 1, in data 10 gennaio 1997 ai nn. 791 Reg. Gen. e 656 Reg. Part., successivamente rettificato con atto di rettifica ai sensi dell'art. 59 *bis* della Legge 16 febbraio 1913, n. 89, a rogito Notaio Lucia Buono del 7 febbraio 2024, Rep. n. 1621, Racc. n. 1294, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Napoli 1, in data 8 febbraio 2024 ai nn. 3598 Reg. Gen. e 2876 Reg. Part.;

b) ai danti causa del debitore esecutato in virtù di:

- successione legittima regolata da denuncia di successione trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Napoli 1, in data 30 novembre 1996 ai nn. 20481 Reg. Gen. e 13870 Reg. Part. Si precisa che detta eredità è stata tacitamente accettata dagli eredi in virtù di atti di compravendita di beni facenti parte anch'essi dell'asse relitto, per i quali risultano le relative accettazioni tacite di eredità trascritte presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Napoli 1, in data 23 febbraio 2006 ai nn. 6993 Reg. Gen. e 3204 Reg. Part., ai nn. 6994 Reg. Gen. e 3205 Reg. Part. e ai nn. 6995 Reg. Gen. e 3206 Reg. Part.;
- successione legittima regolata da denuncia di successione trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Napoli 1, in data 16 luglio 1958 ai nn. 23636 Reg. Gen. e 17351 Reg. Part. Si precisa che detta eredità è stata tacitamente accettata dagli eredi in virtù dell'atto di compravendita di cui alla

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

precedente lettera a), per la quale risulta accettazione tacita d'eredità trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Napoli 1, in data 25 maggio 2021 ai nn. 15880 Reg. Gen. e 11445 Reg. Part.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Dalla relazione dell'Esperto stimatore, Arch. Lucia Trapanese, in atti e alla quale espressamente si rinvia, risulta che l'edificio, di base ottocentesca, di cui fa parte il compendio immobiliare pignorato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dalla relazione dell'Esperto stimatore si rileva altresì che lo stato attuale dei luoghi corrisponde alla planimetria depositata in Catasto dal 30 maggio 2018 e che l'immobile nella sua attuale consistenza risulta generato dalla fusione dei due pregressi subalterni 4 e 5 della particella 195 del foglio 6, giusta denuncia di variazione per fusione prot. n. NA0160022 del 28 maggio 2008 (FUSIONE n. 52284.1/2018).

L'Esperto rileva altresì che *«(...) risulta presentata una mancata CILA o cila in sanatoria pratica n.1196/2018 con la oblazione di € 1000 a cui poi è seguito l'accatastamento del 2019(...)»*.

Non sussiste per l'immobile staggito l'attestato di prestazione energetica.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Nel giorno della vendita sopra indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

DISPOSIZIONI GENERALI

- **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è il sito www.astetelematiche.it;

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

– **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Nunzia Porto.

OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate entro le ore 23:59 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, ovvero **entro le ore 23:59 del 9 settembre 2024**.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

L'offerta presentata è irrevocabile.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

– i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge mentre per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

- 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;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono 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 effettuato per il versamento della cauzione;
- 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 devono essere allegati:

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli alle coordinate bancarie di seguito indicate;
- 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);

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

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.

Per la **sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa**, l'offerta potrà essere:

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

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 (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).

L'offerta sottoscritta ed i relativi documenti allegati vanno 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).

Si comunica che:

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

– 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 potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica del professionista delegato avv.nunziaporto@pec.giuffre.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 intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, in unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 712/2009 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 giorno dell'udienza di vendita telematica, 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;

– 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

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

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.

Qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile. Allo stesso modo, l'offerta verrà considerata inammissibile se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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 dello stesso, 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, 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato **il giorno 10 settembre 2024 alle ore 10:30** tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato oppure presso altra struttura tecnicamente idonea.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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:

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

- verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- 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. A tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Si precisa che saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto al "valore d'asta/prezzo di riferimento" stabilito nell'ordinanza di delega, nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi indicate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, il professionista procederà come segue.

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è 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 è 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;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con le modalità telematiche di seguito indicate;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini.

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

i) maggior importo del prezzo offerto;

ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

– qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

L'eventuale 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 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 al rilancio minimo come sopra indicato;

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

- 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 abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ovvero alle **ore 11.00 del 12 settembre 2024**.

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);

Si precisa che:

- 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 e comunicherà al referente della procedura 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 del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati cui integralmente si rinvia.

ISTANZE DI 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:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 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 stato inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**.

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

- i) bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo; **oppure:**
- ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile** intestato a *“Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 712/2009 R.G.E.”*.

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al 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 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 % (ottanta per cento) 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.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo ed unitamente a quest'ultimo, l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a suo carico, pari al 20 % (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato ed in ogni caso salvo conguaglio.

Il versamento del fondo spese dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

i) bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo; **oppure:**

ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a *“Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 712/2009 R.G.E.”*.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà un 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.

REGIME DELLA VENDITA

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

La vendita avviene 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, pesi e diritti inerenti, nonché con i proporzionali diritti sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte.

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, inconoscibili 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario che, in ogni caso, potrà esonerare il professionista delegato dalla materiale cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Si precisa che non saranno cancellate le formalità pregiudizievoli per le quali è esclusa la cancellazione.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490, comma 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando 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;
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.asteanunci.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 Bakeka.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 (cinquecento) missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile da porre in vendita.

INFORMAZIONI

I beni sono visionabili dagli interessati che ne faranno espressa richiesta mediante l’apposita funzione di prenotazione per la richiesta di visita dell’immobile presente sul Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario Avv. Nunzia Porto con l’avvertenza che la richiesta non potrà essere resa nota a persona diversa dal custode.

Per una migliore descrizione ed identificazione dei beni si rinvia alla relazione di stima ed alla successiva integrazione a cura dell’Esperto stimatore, Arch. Lucia Trapanese, che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita, con tutta la documentazione fotografica,

Avv. Nunzia Porto
Centro Direzionale Is. A/5
80143 - Napoli
Tel/Fax 081.19571831
pec: avv.nunziaporto@pec.giuffre.it
e-mail: nunzia.porto@gmail.com

planimetrica ed ogni altro documento inerente prodotto e/o ad essa allegato, consultabili anche sui siti internet sopra indicati e sul “Portale delle Vendite Pubbliche”.

Tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura del professionista delegato, Avv. Nunzia Porto, presso il suo studio sito in Napoli al Centro Direzionale is. A/5.

Maggiori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del custode e professionista delegato, Avv. Nunzia Porto, sito in Napoli al Centro Direzionale Is. A/5 (e-mail: nunzia.porto@gmail.com, tel./fax 081.19571831), previo appuntamento.

Napoli, lì 20 maggio 2024

Il professionista delegato
Avv.Nunzia Porto