

**Tribunale di Napoli**  
**V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura esecutiva R.G.E. n. 529/2022**

**AVVISO DI VENDITA N.1**

*Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.*

Il Dr. Paolo Liguoro, con studio in Sant'Anastasia (Na) alla Via Capodivilla n. 15 (ex 13) (pbx-tel. 081-8990087 - fax 081-8990087- mobile 3398776873)

[mail:paololiguoro2007@gmail.com](mailto:paololiguoro2007@gmail.com) - pec:paolo.liguoro@odcecnapoli.it), in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nella procedura in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del G.E. **Dott. Guglielmo Manera del 26.02.2024;**

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;
- visto il Decreto Legge n. 59/2016 convertito il Legge 119/2016;
- vista la Circolare del 24.09.2015 ed il Modello di Delega *ex art. 591 bis c.p.c.* ed *ex lege* n.132/15, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - Area Esecuzioni;
- visto il nuovo Modello di Delega *ex art. 591 bis c.p.c.* ed *ex lege* n.132/15 predisposto dal G.E. ed allegato alla delega;
- visto l'art. 591, comma 2, c.p.c.;
- viste le istruzioni impartite ai custodi ed ai delegati;
- VISTA LA DECRETIZIONE nazionale in materia Covid 19 e le ordinanze emanate dal presidente dell'area esecuzioni del Tribunale di Napoli qui integralmente per richiamate;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo base del presente esperimento di vendita definito *ex art. 568 cpc*;

**AVVISA**

che il giorno 24 settembre 2024 alle ore 15,30, si procederà, davanti a sé, presso lo studio del professionista delegato corrente in Sant'Anastasia (Na) Via Capodivilla n. 15 (ex13), alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 23.09.2024;

(b).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 l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c). nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

## **NOTIZIE RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO**

### **Descrizione come da C.T.U. e relativi allegati:**

#### **LOTTO UNICO - QUOTA di 1/1 di proprietà di**

**LOCALE TERRANEO** ubicato in Napoli al c.so San Giovanni n.854, costituito dal primo locale sulla destra nel cortile, dopo l'androne, composto da un locale soppalcato con servizio igienico, oltre pertinenziale area scoperta parzialmente gravata da servitù a favore di terzi ed in parte attualmente occupata da un volume edificato abusivamente, realizzato con struttura in ferro e pannelli, il tutto identificato catastalmente come segue:

- **Bene n.1) LOCALE TERRANEO** in NCEU del comune di Napoli:
  - Sezione SGO - Foglio 4 - Particella 169 - Sub 7 - Categoria A/5 - Classe 5 - Consistenza 1 vano – Sup. catastale 28 mq (Totale escluse aree scoperte: 28 mq) - Rendita € 37,18 - Indirizzo catastale: c.so San Giovanni n.854 - piano T;
- **Bene n.2) AREA PERTINENZIALE** in NCT del comune di Napoli:
  - Foglio 176 - Particella 219 – qualità Agrumeto - Classe 1 – Reddito Dominicale € 3,09 Reddito Agrario € 1,16.

Il compendio, nell'intera consistenza, confina a nord con proprietà aliena alla p.lla 161, a sud con vano scala, ad est con proprietà aliena alla p.lla 164 e 168, ad ovest con cortile comune e p.lla 325.

Il compendio pignorato è sito in Napoli al c.so San Giovanni a Teduccio n.854, al piano terra di un fabbricato di remota costruzione, in cattivo stato di manutenzione ed è costituito dal primo locale sulla destra nel cortile, dopo l'androne, composto da un ambiente a pianta rettangolare e

soppalcato con servizio igienico, oltre area scoperta di pertinenza (identificata catastalmente dalla p.lla 219 di consistenza di 90 mq ed individuata nella mappa catastale del foglio 176 del catasto terreni), parzialmente gravata da servitù a favore di terzi, ubicato alle spalle del fabbricato e in parte a fianco del terraneo suddetto ed in parte attualmente occupata da un volume edificato abusivamente, realizzato con struttura in ferro e pannelli. Il terraneo non possiede i requisiti igienico sanitari fissati dal DM della Sanità del 7.7.1975 e dal regolamento edilizio del comune di Napoli, per immobili ad uso residenziale. La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente ex art. DM 37/08 e s.m.i., può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica e solo dopo aver effettuato allaccio alla fornitura elettrica, mentre l'attestato di prestazione energetica, data l'attuale categoria catastale, può essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato è di remota costruzione ed è stato quindi edificato antecedentemente al 1942. In seguito ad accesso agli atti presso l'ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli si è riscontrato che non sono presenti né istanze di condono né contenziosi amministrativi riguardanti l'immobile pignorato. Per l'immobile pignorato non si è rinvenuto certificato di agibilità. Data l'epoca di costruzione dell'immobile pignorato, al fine di verificare la presenza di eventuali difformità, ad oggi, l'unico grafico con il quale è possibile confrontare lo stato dei luoghi, è la planimetria catastale del 16.12.1939 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile. Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del locale terraneo consente di evidenziare le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni,
- 2) realizzazione di un soppalco;
- 3) realizzazione di nuove aperture.

La destinazione d'uso catastale dell'immobile è residenziale (abitazione ultrapopolare), ma le caratteristiche morfologiche, tipologiche, dimensionali ed aereoilluminanti del locale terraneo e l'ubicazione al piano terra, non gli conferiscono i requisiti igienico sanitari fissati dal DM della Sanità del 7.7.1975 e dal regolamento edilizio del comune di Napoli, per immobili ad uso residenziale, pertanto è da considerarsi quale locale terraneo con uso diverso dall'abitazione.

La difformità di cui al punto 1) può essere sanata mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37, D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 3.500,00, previa rimozione del soppalco e previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi,

non inferiore a € 516,00. Le difformità di cui ai punti 2) e 3), non sono sanabili pertanto bisogna prevedere la demolizione del soppalco e la chiusura delle aperture, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 5.000,00, con istanza da presentare all'ufficio antiabusivismo oltre pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00. Il volume abusivo realizzato su parte della p.lla 219, senza titolo, risulta allo stato non sanabile e dovrà essere demolito, previa istanza all'ufficio antiabusivismo con un costo forfettario pari almeno ad € 4.000,00 oltre pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00. Si specifica inoltre che gli interventi evidenziati ai punti 2) e 3), non sono sanabili mediante sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, sia perché le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85, sia perché non è possibile datare gli abusi. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti preposte al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la condizione urbanistica dettagliata in precedenza e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Pervenuto alla parte eseguita in virtù di atto di compravendita del Notaio Carlo Tafuri del 23.4.2002 rep. 284633 trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 29.4.2002 Registro Particolare 8747 Registro Generale 11901

Il lotto come meglio descritto e dettagliato anche nella Ctu cui si rinvia e, regolarmente notificata alle parti e pubblicata, è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile pignorato è occupato sine titulo con ordine di liberazione in corso di esecuzione.

**Prezzo:**

**PREZZO BASE: € 27.000/00**

**Offerta minima presentabile: € 20.250/00.**

**In caso di rilancio euro 1.500/00**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore ad € 27.000/00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad € 20.250/00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
3. se l'offerta è inferiore ad € 20.250/00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

### **Situazione urbanistica ed edilizia:**

#### Regolarità edilizia

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato è di remota costruzione, come documentato dalla schedatura delle unità edilizie e dalla planimetria catastale risalente al 16.12.1939 ed è stato quindi edificato antecedentemente al 1942 ovvero, prima dell'introduzione, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo.

In seguito ad accesso agli atti presso l'ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (cfr. Allegato 1 - doc. 1) si è riscontrato che non sono presenti né istanze di condono né contenziosi amministrativi riguardanti l'immobile pignorato.

Per l'immobile pignorato non si è rinvenuto certificato di agibilità.

Data l'epoca di costruzione dell'immobile pignorato, al fine di verificare la presenza di eventuali difformità, ad oggi, l'unico grafico con il quale è possibile confrontare lo stato dei luoghi, è la planimetria catastale del 16.12.1939 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del locale terraneo consente di evidenziare le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni,
- 2) realizzazione di un soppalco;
- 3) realizzazione di nuove aperture.

La destinazione d'uso catastale dell'immobile è residenziale (abitazione ultrapopolare), ma le caratteristiche morfologiche, tipologiche, dimensionali ed aereo illuminanti del locale terraneo e l'ubicazione al piano terra, non gli conferiscono i requisiti igienico sanitari fissati dal DM della Sanità del 7.7.1975 e dal regolamento edilizio del comune di Napoli, per immobili ad uso residenziale, pertanto è da considerarsi quale locale terraneo con uso diverso dall'abitazione.

In seguito alla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare (cfr. Allegato 3 -

doc. 4 della Ctu), è emerso che non vi è corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi, in quanto su parte della p.lla 219 è stato realizzato, come sopra indicato e descritto, un volume abusivo con struttura in ferro e pannellature coibentate.

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio nonché condominiale, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della C.T.U. redatta dall'architetto Raoul Massimiliano de Bono, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Detta C.T.U. è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott. Guglielmo Manera R.G.E. n. 529/2022, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) - [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it) nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato, Dott. Paolo Liguoro.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI SRL

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.doauction.it](http://www.doauction.it)

**Il referente** della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Paolo Liguoro.

### **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), 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 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato 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 e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'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.

#### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

**a)**i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;

**b)**l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

**c)**i dati identificativi del soggetto 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, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

**d)**l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa 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;

**e)**la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

-una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

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

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

-se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia

del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è una società o una 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

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 DPR n.68/2005; 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 DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 telematiche (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 DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [paolo.liguoro@odcecnapoli.it](mailto:paolo.liguoro@odcecnapoli.it);

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli** recante il seguente codice 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)**

Il bonifico, con causale ***“Proc. Esecutiva n. 529/2022 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 fissato per la deliberazione delle offerte, 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 riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o

meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, 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 con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, 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 innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace 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 sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario 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, del relativo IBAN.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.doauction.it](http://www.doauction.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

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 nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita. Specificamente,

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito

del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

#### **Nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

**(a)**.se l’offerta sia pari o superiore al VALORE D’ASTA indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente;

**(b)**.se l’offerta sia inferiore al VALORE D’ASTA indicato nell’avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente, **salvo che:**

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a 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 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed ai provvedimenti 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 (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) 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 plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.**

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata 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;

-il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

-la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

**-la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO** giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

-qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino 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 l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate 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 al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai 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 prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "*Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 529/2022*" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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 saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di

cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

### FONDO 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 suo carico (**pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista**).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 529/2022”** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

### PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

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 o di regolarizzazione catastale 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, le cui spese di cancellazione 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 predette formalità.

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 derivante dalla vendita è 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.

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) 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 o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

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

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, dott. Paolo Liguoro, che potrà fornire ogni utile informazione

in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

**a).** 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, 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;

**b).** 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

**c).** 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;

**d).** 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.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice

dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Sant'Anastasia (Na), alla Via Capodivilla n. 15 (ex 13). Per ogni informazione (con particolare riguardo allo stato di occupazione ed alla situazione condominiale del bene) e per la visita del cespite, far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Dott. Paolo Liguoro, sito in Sant'Anastasia (Na), alla Via Capodivilla n. 15 (ex 13) (Tel. 081-8990087; Fax 081-8990087). In ogni caso, le generalità del debitore ed ogni altra ulteriore informazione potranno essere richieste presso la cancelleria del Tribunale da chiunque vi abbia interesse.

Napoli, 20.05.2024

Il professionista delegato

Dr. Paolo Liguoro

#### RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza del Dott. Paolo Liguoro, nella qualità, Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso la Corte d'Appello di Napoli, ho notificato e dato copia del suesteso atto di avviso di vendita, affinché ne abbiano legale scienza e per tutti gli effetti e conseguenze di legge, a: