

Avv. Marcello de Giorgio
Via Niccolò Tommaseo, 9 - 80121 – Napoli
Telefax 081/7643878
PEC marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare RGE 75/2022 del Tribunale di Napoli -
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Laura Martano;

L'avv. Marcello de Giorgio, con studio in Napoli alla Via Niccolò Tommaseo n.9, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **17.09.2024 alle ore 15.00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Niccolò Tommaseo n.9 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 **16.09.2024;**

(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 AGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: Piena ed intera **proprietà** di appartamento in Napoli, quartiere Fuorigrotta, alla via Diocleziano n. 241, posto al primo piano, scala A, interno 2 e composto da: salone, bagno, camera da letto, oltre ad una balconata chiusa parzialmente da una veranda, lato via Diocleziano, più un balcone con tettoia, lato proprietà aliena, il tutto con una superficie utile di circa 54 mq, più la superficie della balconata di circa 20 mq e quella del balcone

di circa 4 mq, per una superficie commerciale vendibile di 62 mq. Riportato in Catasto fabbricati del comune di Napoli alla sezione CHI, **foglio 28, particella 98, sub 66**, z.c. 10A, categ. A/2, classe 6, consistenza 4,5 vani, R.C. € 650,74 e confina con via Diocleziano a nord ed ovest, con proprietà aliena a sud e proprietà aliena ad est.

- Nello stato di fatto in cui si trova, l'immobile è totalmente difforme dalla consistenza catastale di proprietà del debitore ed oggetto di garanzia ipotecaria e dell'azione espropriativa.

- L'unità immobiliare non è più riconoscibile ed univocamente identificabile in quanto la porzione di proprietà del debitore attualmente è fusa sul piano fisico con porzioni immobiliari di proprietà aliena, esclusive e comuni, non oggetto di pignoramento.

- Pertanto, sono da prevedersi tutti gli interventi edilizi atti alla riconfigurazione della unità immobiliare originaria, dettagliatamente descritti nella perizia e nella successiva integrazione.

- I costi occorrenti al ripristino dell'immobile sono stati detratti dal valore di mercato del bene, in uno con tutte le altre decurtazioni previste dal novellato art. 568 cpc.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto per Notar Benedetto Paladini del 19/07/2005, repertorio 70550 racc. 16945, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 20/07/2005 ai nn. 26936/13132.

PREZZO BASE: Euro 98.000,00;

Offerta minima: Euro 73.500,00

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO UNICO risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dall'esame della Ctu e relativa integrazione depositate agli atti, che fanno parte integrante del presente avviso di vendita e che qui sinteticamente si riportano, si rileva che:

“Quesito n° 6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riferimento al dettato dell'art. 173 bis disp. att. del c.p.c.

Il bene in esame ricade in Zona “nB-Agglomerati urbani di recente formazione”, della Variante occidentale al P.R.G. vigente nel comune di Napoli, definitivamente approvata con DPGRC n° 24074 del 28/04/1998 e s.m.i..

In questa zona, sono consentiti interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria,

risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con sostituzione a parità di volume, oltre a più radicali interventi di ristrutturazione urbanistica, programmati sulla base di piani urbanistici attuativi.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è conforme alla destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente, nella sottozona di riferimento.

L'edificio rientra nel perimetro della "Zona rossa" dell'area a rischio vulcanico "Campi Flegrei".

Esso non rientra nel perimetro delle aree sottoposte a particolari vincoli di tutela, idrogeologici o militari, ed in generale di quelle sottoposte a disciplina d'ambito.

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistico-edilizia del bene:

Dalle ricerche effettuate presso il SUE del Comune di Napoli, ufficio edilizia privata (in allegato 10, risposta e documentazione ricevute a mezzo PEC), è risultato che:

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato fu realizzato negli anni Cinquanta dello scorso secolo, in virtù della licenza edilizia n. 448 del 24 aprile 1956, pratica edilizia 1425/1954, e della successiva licenza edilizia, n. 164 del 15 febbraio 1963, pratica 519/1962, rilasciate al sig. XXXXXX per la costruzione di un edificio per civili abitazioni alla via Nuova Bagnoli (oggi via Diocleziano) e per il suo ampliamento.

Da quanto certificato dal funzionario preposto, non è stato possibile rintracciare, presso l'Archivio generale del comune di Napoli, il faldone delle pratiche edilizie, inerente i detti titoli edilizi ed autorizzativi rilasciati (ivi compreso l'eventuale autorizzazione all'abitabilità) poiché attualmente esso è chiuso e ed impraticabile.

Da ciò deriva che le vecchie pratiche edilizie in esso conservate non sono consultabili, e per le verifiche sulla legittimità urbanistica del bene in esame, l'unica documentazione tecnica reperibile è quella catastale di primo impianto.

Dal confronto tra i rilievi planimetrici dello stato dei luoghi ed il grafico catastale del 1983, si evince la totale difformità dello stato di fatto accertato rispetto a quanto dichiarato in catasto.

In particolare, nell'unità immobiliare si rilevano:

- Un aumento della superficie coperta e scoperta e della volumetria, con modifica della sagoma generale dell'alloggio causata dalla fusione fisica con alcuni ambienti compresi nella consistenza catastale dell'unità immobiliare confinante (int. 3, sub 109 ex scheda 6165), di proprietà di terzi estranei alla procedura espropriativa, oltre ad un aumento di superficie coperta dovuto all'inglobamento del tratto terminale del ballatoio condominiale (di accesso alle diverse unità abitative), con delocalizzazione della originaria porta di ingresso all'alloggio;*
- La diversa distribuzione degli spazi interni con la costruzione di nuovi tramezzi per l'adeguamento funzionale dell'immobile;*
- La chiusura di due affacci prospicienti via Diocleziano con la costruzione di una tamponatura sul lato interno dei vani, senza alterazione del prospetto esterno;*
- La chiusura di una finestra con affaccio sull'area postica, con modifica della facciata dell'edificio;*
- La realizzazione di una veranda sulla balconata, lato via Diocleziano;*
- La costruzione di un balcone con soletta aggettante e tettoia sulla facciata postica del fabbricato, collegato mediante una scaletta in ferro all'area scoperta comune più modifica dell'apertura esistente.*

Da tutti accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti, archivio del Catasto e RR.II., non risulta in favore dell'esecutato qualsivoglia atto di cessione di diritti reali, avente ad oggetto le porzioni attualmente fuse con il bene pignorato.

Per ciascuna delle difformità edilizie accertate, agli atti del SUE del comune di Napoli, non sono state rinvenute pratiche edilizie presentate e/o titoli edilizi abilitativi rilasciati anche in sanatoria e/o richieste di titoli autorizzativi e/o istanze di condono e pertanto sono da ritenersi opere abusive.

Complessivamente si tratta di interventi di ristrutturazione edilizia, subordinati al rilascio di permesso di costruire, che hanno trasformato l'immobile in un organismo edilizio completamente diverso da quello originario rappresentato nella scheda catastale 6166 del 1983.

In particolare:

Per ciò che riguarda la fusione abusiva del cespite pignorato con le porzioni di proprietà aliena, esclusive e comuni, si evidenzia che, ai sensi delle normative urbanistico-edilizie vigenti, non è consentito l'accorpamento di immobili che non siano di proprietà dello stesso soggetto; perciò trattasi di abuso edilizio non sanabile in alcun modo.

Premesso ciò, per poter procedere alla vendita forzata del bene staggito, andrebbe prevista prima di tutto la separazione della porzione di proprietà dell'esecutato dalle porzioni di proprietà aliena, con l'esecuzione degli interventi edilizi indispensabili per la riconfigurazione dell'unità immobiliare pignorata, attualmente non più riconoscibile ed univocamente identificabile.

Gli interventi sono:

- *Costruzione di un muro divisorio nell'ambiente adibito a "soggiorno-cucina" per la ricostituzione del ballatoio condominiale (rappresentato nel grafico di rilievo con un retino grigliato rosso);*
- *Chiusura del passaggio esistente tra il cespite pignorato e le proprietà aliene (vano di comunicazione tra il soggiorno-cucina ed il salone) e montaggio di una paratia leggera sulla balconata continua, lato via Diocleziano, nella zona di contatto tra i due alloggi;*
- *Realizzazione (sulla parete di fondo del ballatoio condominiale ricostituito) di una nuova porta di ingresso all'immobile, altrimenti intercluso.*

I costi complessivamente occorrenti per le dette opere sono stimati in via prudenziale in circa € 10.000,00 (euro diecimila/00), importo comprensivo delle spese vive per la realizzazione delle opere edili oltre ai costi amministrativi più l'onorario professionale dei tecnici incaricati della redazione e presentazione della pratica edilizia (per interventi di ripristino dello stato pregresso) agli uffici competenti, più l'onorario per la direzione lavori.

Per ciò che riguarda tutte le altre difformità descritte, le stesse non sono sanabili ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e s.m.i., poiché le opere sono state eseguite in epoca non accertabile e le ragioni del credito per cui si procede (mutuo del 2005) sono successive al 1° ottobre 2003, data di entrata in vigore del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003, n. 326.

Detto ciò, si precisa che:

- Per ciò che riguarda la realizzazione della veranda sulla balconata continua e la costruzione sulla facciata postica di un balcone con soletta aggettante più tettoia con

ampliamento dell'affaccio originario, più la chiusura della finestra adiacente con alterazione del prospetto, queste opere rientrano complessivamente tra gli interventi di ristrutturazione edilizia (nuova costruzione), subordinati al rilascio di titolo edificatorio (oggi permesso di costruire).

Si tratta di abusi edilizi non sanabili per le vie ordinarie, con la richiesta di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., poiché consistono in interventi difformi dalla disciplina urbanistica, vigente e previgente, nella zona di riferimento.

Ai fini della legittimazione urbanistica dell'immobile, ne andrebbe prevista la riduzione in pristino, con costi stimati in via prudenziale in € 15.000,00 (euro quindicimila/00), importo comprensivo delle spese vive (di rimozione, trasporto a rifiuto e smaltimento dei serramenti della veranda, della struttura in ferro della soletta del balcone, della scaletta di servizio, della tettoia e di ogni altro magistero occorrente per la rimessione in pristino dei luoghi, ivi compreso le due aperture sulla facciata condominiale) oltre ai costi amministrativi più l'onorario professionale del tecnico incaricato per la presentazione della pratica edilizia agli uffici competenti del comune di Napoli, per la direzione lavori e per tutti gli ulteriori adempimenti.

- Per ciò che riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni con la demolizione e costruzione di nuovi tramezzii, si tratta di interventi subordinati a comunicazione inizio lavori asseverata, ai sensi del DPR 380/2001, art. 6-bis.

Pertanto l'esecuzione di lavori in assenza della dovuta comunicazione (CILA) potrebbe essere sanata, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, con la presentazione di una CILA tardiva e l'irrogazione di una sanzione di circa € 1.000,00.

I costi per la presentazione della pratica edilizia sono stimati complessivamente in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), importo comprensivo anche dei diritti amministrativi e dell'onorario professionale del tecnico incaricato, ecc.

Tutto ciò premesso,

• confermata l'indispensabilità di procedere prima di tutto alla separazione del bene pignorato dalle consistenze immobiliari di proprietà altrui, per la riconfigurazione dell'unità immobiliare originaria autonomamente utilizzabile e vendibile come lotto unico, con una spesa stimata in via forfettaria di circa € 10.000,00 (da verificare analiticamente in sede di gara d'appalto per l'esecuzione dei detti lavori previa disposizione del GE);

• nel caso in cui il GE autorizzi la vendita del lotto unico, come individuato in precedenza;

• nell'ipotesi di aggiudicazione, l'aggiudicatario che voglia perseguire la legittimazione urbanistica del bene staggito, dovrà provvedere preliminarmente alla rimozione delle opere abusive e non sanabili (veranda, soletta del balcone, scaletta di servizio, tettoia, con ripristino degli affacci originari, ecc.) con una spesa di circa € 15.000,00 (euro quindicimila/00) e solo successivamente potrà procedere alla presentazione di una CILA tardiva (la cosiddetta CILA "in sanatoria"), corredata da ricevuta di pagamento della prevista sanzione, con un'ulteriore spesa di € 2.500,00.

• All'esito della regolarizzazione urbanistica del bene, dall'aggiudicatario dovrà essere eseguito l'aggiornamento del grafico catastale per la conformità dello stato dei luoghi a quanto dichiarato in catasto, con una spesa di circa € 500,00 per diritti catastali ed onorario del professionista incaricato.

Certificato di destinazione urbanistica

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di porzione immobiliare di edificio urbano, censito presso il Catasto fabbricati.

La destinazione d'uso legittima (residenziale) non è mai stata modificata e la stessa è congruente con le categorie funzionali ammesse dallo strumento urbanistico vigente nella zona in cui è ubicato l'edificio.

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA

*Nella perizia integrativa il CTU, in esecuzione del mandato del g.e. che disponeva un rinvio dell'udienza ex art. 569 cpc al 14 maggio 2024 **“affinché il perito determini il valore di stima dell'immobile con le decurtazioni per i lavori occorrenti per il suo ripristino come indicati nella perizia, precisava che:***

Da quanto rilevato in sede di accesso, attualmente è composto dai seguenti ambienti: soggiorno- cucina, salone, bagno, camera da letto, oltre ad una balconata continua chiusa parzialmente da una veranda, prospiciente via Diocleziano, più un balcone con tettoia, sulla facciata postica. Sulla destra per chi entra, vi è una porta di comunicazione con altri ambienti, non rilevati poiché fanno parte dell'alloggio adiacente, distinto con l'interno 3 ed avente ingresso indipendente dal ballatoio condominiale, in uso a terzi. (in allegati 2 e 3 della perizia depositata, grafico di rilievo dello stato dei luoghi e repertorio fotografico).

In ordine allo stato dei luoghi descritto, come già segnalato alla pagina 4 della perizia depositata, si evidenzia che l'ambiente adibito a “soggiorno-cucina”, al quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, non rientra nella consistenza pignorata, come desumibile in modo incontrovertibile dal grafico catastale del sub 66 (ex scheda 6166 del 1983, in allegato 4C della perizia) e dalla descrizione contenuta nei titoli di provenienza in favore del debitore e del dante causa.

Dai riscontri eseguiti e dal raffronto con gli atti e le schede catastali reperiti, questo ambiente non è mai stato incluso nella porzione di proprietà del debitore ma deriva dalla fusione fisica di porzioni di proprietà aliena, sia esclusive (alcuni locali dell'alloggio confinante, interno 3, sub 109, ex scheda 6165, in allegato 4D della perizia depositata) sia condominiali (il tratto terminale dell'originario ballatoio condominiale) che, in epoca non accertabile, sono state annesse all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

A tal proposito, si vedano nel grafico di rilievo dello stato dei luoghi le parti evidenziate con i retini giallo (porzione del sub 109) e rosso (porzione del ballatoio condominiale).

Dalle ricerche eseguite presso i RR.II., non risultano atti di cessione di queste porzioni al debitore.

Pertanto la superficie del locale soggiorno-cucina e del tratto di balconata antistante, non essendo mai stata di proprietà del debitore, va esclusa dalla superficie commerciale vendibile del lotto.

La superficie utile e calpestabile della porzione di proprietà esclusiva del debitore, come rappresentata nel grafico di rilievo dello stato dei luoghi, è di circa 54 mq, più la superficie della balconata continua di circa 20 mq e quella del balcone di circa 4 mq, per un'altezza netta di circa 3.20 m.

La superficie commerciale vendibile è di circa 62 mq.

Atteso che, nello stato di fatto in cui si trova, l'immobile non corrisponde alla consistenza catastale di proprietà del debitore (oggetto di garanzia ipotecaria e dell'azione espropriativa) e non è più riconoscibile né è univocamente identificabile, va prevista l'esecuzione di tutti gli interventi edilizi atti alla riconfigurazione della unità immobiliare originaria, in particolare:

- *Costruzione di un muro divisorio nell'ambiente adibito a "soggiorno-cucina" per la ricostituzione del ballatoio condominiale (rappresentato nel grafico di rilievo con un retino grigliato rosso);*
- *Chiusura del passaggio esistente tra il cespite pignorato e le proprietà aliene (vano di comunicazione tra il soggiorno-cucina ed il salone) e montaggio di una paratia leggera sulla balconata continua, lato via Diocleziano, nella zona di contatto tra i due alloggi;*
- *Realizzazione (sulla parete di fondo del ballatoio condominiale ricostituito) di una nuova porta di ingresso all'immobile, altrimenti intercluso.*

I costi complessivamente occorrenti per le dette opere sono stimati in via prudenziale in circa € 10.000,00 (euro diecimila/00), importo comprensivo delle spese vive per la realizzazione delle opere edili oltre ai costi amministrativi più l'onorario professionale dei tecnici incaricati della redazione e presentazione della pratica edilizia (per interventi di ripristino dello stato pregresso) agli uffici competenti, più l'onorario per la direzione lavori.

Valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

Nella perizia in atti, alle pagine 14-16, è stato determinato il valore di mercato con una stima diretta, redatta con il metodo sintetico comparativo.

Con un valore di mercato pari a: sup. commerciale mq 62 × €/mq 2.400,00 = € 148.800,00.

Alla pagina 16 della perizia in atti, secondo quanto disposto dal novellato art. 568 cpc, il valore di mercato stimato è stato depurato dei costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso, trattandosi di vendita forzata, la mancata operatività della garanzia per vizi occulti.

In aggiunta a ciò, in ottemperanza al provvedimento del GE all'udienza del 27/02/2024 Sono stati detratti anche i costi occorrenti per il ripristino e la riconfigurazione dell'immobile nella sua consistenza originaria, oggetto di pignoramento.

Per cui, tenuto conto:

- *Dei costi per le opere di riduzione in pristino degli abusi non sanabili descritti e stimati in € 15.000,00;*
- *Dei costi di legittimazione urbanistica degli illeciti edilizi sanabili descritti e stimabili in € 2.500,00;*
- *Dei costi di regolarizzazione catastale stimati in € 500,00;*
- *Dello stato di possesso dell'immobile;*
- *Del valore d'uso del bene;*
- *Dell'assenza di oneri e vincoli giuridici non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva;*
- *Dell'assenza di procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato in esame;*
- *Della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, con un deprezzamento del valore di mercato nella misura del 15% in modo da rendere il valore del lotto unico maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia;*
- *Dei costi di ripristino della riconfigurazione dell'unità immobiliare originaria autonomamente utilizzabile, descritti e stimabili in € 10.000,00.*

Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte, si precisa che:

- *Nello stato di fatto in cui si trova, l'immobile in esame è totalmente difforme dalla consistenza catastale di proprietà del debitore ed oggetto di garanzia ipotecaria e dell'azione espropriativa.*

- *L'unità immobiliare non è più riconoscibile ed univocamente identificabile in quanto la porzione di proprietà del debitore attualmente è fusa sul piano fisico con porzioni immobiliari di proprietà aliena, esclusive e comuni, non oggetto di pignoramento.*

- *Pertanto, sono da prevedersi tutti gli interventi edili atti alla riconfigurazione della unità immobiliare originaria, dettagliatamente descritti nella perizia già depositata.*

- *I costi occorrenti al ripristino dell'immobile sono stati detratti dal valore di mercato del bene, in uno con tutte le altre decurtazioni previste dal novellato art. 568 cpc.”.*

Per maggiori dettagli, si invitano gli interessati ad esaminare la copia integrale delle Ctu pubblicate su PVP, www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net e siti internet collegati.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.net S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.spazioaste.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio.

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.spazioaste.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 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 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.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 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI - DUE NOVE - C – ZERO TRE DUE SEI OTTO – DUE DUE TRE ZERO ZERO - ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE).**

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 75/2022 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.spazioaste.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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 circostanze 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:

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

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 (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 e, dunque, il giorno **19.09.2024**;

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 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. **75/2022**" 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.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

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. 75/2022”** 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, Avv. Marcello de Giorgio, 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, (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), www.asteannunci.it e 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 **Bakeca.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 previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 10.06.2024

Il professionista delegato
Avv. Marcello de Giorgio