AVVOCATO GIULIO AVIGNONE

VGNGLI72D18F839S – P.IVA 04782021218 Via Santa Lucia 110 – 80132 Napoli Tel. 081.7644068 – Cell. 3393102115 e-mail: g.avignone@gmail.com

pec: giulioavignone@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari G.E. Dott.ssa Laura Martano Procedura esecutiva RGE n. 287/2023

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Giulio Avignone, con studio in Napoli, Via Santa Lucia, n.ro 110 (tel. 081.764.40.68 – cell. 3393102115), Professionista Delegato alle operazioni vendita nella procedura in epigrafe giusta provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura Martano del Tribunale di Napoli, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 8 (otto) ottobre 2024 (duemilaventiquattro) alle ore 14:00, avanti a sé, presso il suo studio sito in Napoli, Via Santa Lucia, n. 110 si procederà

alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**,

della piena proprietà dell'immobile di seguito descritto alle condizioni e modalità di seguito indicate.

OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Valore d'Asta/Prezzo base d'asta: Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero):

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE pari al 75% del prezzo base d'asta: Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero);

Offerta minima di rilancio in caso di gara fra gli offerenti: Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Piena ed intera proprietà dell'Immobile sito in Napoli alla Via Scipione Rovito, n. 42, piano 7, Interno 24, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. SCA, foglio 21, particella 180, subalterno 44, z.c. 3, cat. A/3, cl. 5, vani 5, sup. cat. mq. 100, rendita euro 632,66, Via Scipione Rovito, n. 42, scala A, interno 24, piano 7 Trattasi di appartamento disposto al 7° piano della scala "A", distinto con il numero interno 24, avente accesso dalla prima porta che s'incontra sul ballatoio dislocato che si diparte a destra salendo la scala o uscendo dall'ascensore.

L'appartamento è composto da tre vani e accessori oltre ampio terrazzo a livello, per una superficie abitabile di circa 70 mq ed una superficie pertinenziale scoperta di circa 30 mq., su cui è stata realizzata una veranda abusiva.

L'appartamento confina:

- a nord-ovest con via Giacomo Profumo;
- a nord-est con fabbricato di Via Giacomo Profumo n° 3;
- a sud-est con area scoperta retrostante alla costruzione;

- a sud-ovest con ballatoio di piano e con appartamento int. 25 (sub 45) facente parte della stessa "scala A".

* * * * *

Descrizione fabbricato

Il fabbricato è una grossa costruzione risalente agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, composta da due corpi di fabbrica dislocati in angolo tra Via Scipione Rovito e Via Giacomo Profumo. All'appartamento in oggetto si accede dal portone distinto dal civico 42 di Via Scipione Rovito.

L'immobile fa parte di due distinti Condominii: quello costituito nel fabbricato avente accesso dal civico 42 di Via Scipione Rovito e quello costituito nel fabbricato avente accesso dal civico 3 di Via Giacomo Profumo.

La duplicità deriva dal fatto che all'immobile pignorato si accede dal primo (Via Rovito n° 42), ma l'appartamento si sviluppa compenetrandosi nel secondo (Via Profumo n° 3), soggiacendo quindi per la maggior parte ai lastrici solari di quest'ultimo.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio A. Tafuri in data 19 febbraio 1991, repertorio 38703/12543, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 7 marzo 1991, nn.ri 6884/5164. Entrambi i coniugi hanno partecipato all'atto di compravendita e in quel momento si trovavano in regime di comunione legale.

Dagli accertamenti effettuati dal perito ing. Daniele Capuano risulta che:

Regolarità urbanistico-edilizia

- "All'esito delle approfondite ricerche effettuate, l'esperto ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi potenzialmente riconducibili alla costruzione comprendente l'immobile pignorato:
- 1. Licenza edilizia n° 138 del 13 febbraio 1960 (pratica n° 955/1959) rilasciata dal Comune di Napoli a tale Sepe Eugenio per la costruzione di un fabbricato nella zona Via Giacomo Profumo, Via Scipione Rovito e Via Abate Minichini
- 2. Licenza edilizia n° 1294 del 20 dicembre 1960 (pratica n° 986/1960) rilasciata in variante dal Comune di Napoli a tale Sepe Eugenio per la costruzione di un fabbricato nella zona Via Giacomo Profumo, Via Scipione Rovito e Via Abate Minichini;

L'esperto ha notizia dell'esistenza della pratica di abitabilità n° 169/1961, riconducibile alle stesse pratiche edilizie menzionate innanzi, ma anche questo fascicolo risulta al momento irreperibile".

Si rende necessario presentare una nuova "Segnalazione Certificata di Agibilità" essendo variata la remota posizione del locale-cottura dell'abitazione, non potendosi quindi ricondurre all'attuale situazione dell'immobile la pratica di abitabilità rubricata agli atti d'ufficio del Comune di Napoli e potenzialmente riconducibile alla costruzione di appartenenza.

Fa parte dell'appartamento "un ampio terrazzo a livello prospiciente su Via Profumo, della superficie di circa mq. 30, su cui è realizzata una veranda abusiva" che "non è in alcun modo sanabile" e "dovrà essere rimossa".

L'estimatore ha tenuto conto dei costi di eliminazione dell'abuso e di presentazione della "Segnalazione Certificata di Agibilità", applicando i coefficienti di adeguamento nella determinazione del prezzo di vendita.

Conformità catastale

La planimetria dell'immobile attualmente depositata agli atti del Catasto non raffigura esattamente l'odierno stato dei luoghi, poiché la cucina non si trova nella posizione indicata e talune aperture non corrispondono a quelle rinvenute in loco come dimensioni e posizione.

Nella planimetria catastale è raffigurata una porzione del lastrico di copertura all'8 piano, avente accesso dall'ultimo ballatoio della "scala A" dello stabile di Via Scipione Rovito n° 42 e che prosegue senza soluzione di continuità sull'attiguo fabbricato di Via Giacomo Profumo n° 3. L'apertura in questione è oggi chiusa con delle lastre di vetro.

All'esito delle indagini effettuate sulle più remote provenienze e delle informazioni assunte presso gli Amministratori dei due distinti condominii di cui fa parte l'immobile pignorato non risultano notizie di diritti di proprietà sui lastrici a favore del cespite staggito.

STATO DI POSSESSO

In accettabile stato di conservazione, ma con finiture da rimodernare ed impianti da revisionare radicalmente.

Occupata dal nucleo familiare del debitore esecutato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

ONERI CONDOMINIALI

L'immobile fa parte di due distinti Condominii: quello costituito nel fabbricato avente accesso dal civico 42 di Via Scipione Rovito e quello costituito nel fabbricato avente accesso dal civico 3 di Via Giacomo Profumo.

L'Amministratore del Condominio costituito nel fabbricato di Via Scipione Rovito ha comunicato che non esistevano oneri condominiali insoluti (notizia resa a gennaio 2024). L'Amministratore del Condominio costituito nel fabbricato di Via Giacomo Profumo ha comunicato che esiste un debito per oneri condominiali insoluti negli ultimi due anni pari a 196,43 € (notizia resa a gennaio 2024)

Per l'intera descrizione del bene costituente LOTTO UNICO, ci si riporta alla perizia depositata dal Perito del Tribunale, a cui integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

A norma dell'art. 40 L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese, domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

IMMOBILE

Per la più completa descrizione del bene costituente LOTTO UNICO, ci si riporta alla relazione tecnica d'ufficio dell'ing. Daniele Capuano, depositata in atti presso la cancelleria della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli (Sez. Espropri), alla quale espressamente si rinvia e che forma parte integrante del presente avviso, consultabile sul "Portale delle Vendite Pubbliche" all'indirizzo https://pvp.giustizia.it e sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" ove è stata effettuata anche la pubblicità della vendita, come prescritto dalla legge, nei modi e nei termini stabiliti dal G.E.. nell'ordinanza di delega del

02.05.2024, pubblicata anch'essa sul sito, unitamente al presente avviso, alla planimetria, agli allegati fotografici ed alla perizia di stima.

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA

Tutte le attività previste dall'art. 571 c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del Professionista delegato.

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nel presente avviso.

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.

II <u>GESTORE DELLE VENDITE</u> telematiche è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

II <u>PORTALE</u> del gestore della vendita telematica è il sito WWW.ASTETELEMATICHE.IT; II <u>REFERENTE DELLA PROCEDURA</u> incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato, avv. Giulio Avignone.

1) OFFERTE

Le offerte dovranno essere depositate esclusivamente in modalità telematica ed essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data fissata per la vendita ovvero entro le ore 23:59 del giorno 7 (sette) ottobre 2024 (duemilaventiquattro).

2) PRESENTAZIONE OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Al riguardo si precisa che, effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore della 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.

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno 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 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).

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) può essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure b) può essere direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 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, co. 4, del DPR 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 secondo 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, co. 4, D.M. n.32 del 2015).
Si precisa 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, co. 1, D.M. n.32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato giulioavignone@avvocatinapoli.legalmail.it;
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia <u>non programmati o non comunicati</u> ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32 de 2015, l'offerta si intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015:

- a) Dati del <u>presentatore</u> (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o di domicilio, stato civile, numero di telefono e indirizzo mail e/o PEC). Si precisa che quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, offerte per più soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- b) Dati identificativi del soggetto <u>offerente</u> se diverso dal presentatore (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o domicilio, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di telefono e indirizzo mail e/o PEC) e 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), e contatti (numero di telefono e indirizzo mail e/o PEC);
- c) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.
- d) Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta.
- e) L'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, potrà essere inferiore fino ad un quarto del valore del prezzo base indicato nel presente avviso;
- f) il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli altri oneri, anche tributari, in un tempo non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- g) i dati del versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO", con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nel campo CRO devono essere inseriti solo i numeri di cui è composto il TRN, escludendo le lettere).
- h) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipo-catastale e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

3) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

* 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 aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente IBAN: IT24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

- * Fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente.
- * 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).
- * Se il soggetto offerente è coniugato in regime di separazione 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).
- * Se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato: copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
- * Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.
- * Se l'offerta è formulata da più persone: copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
- * Se l'offerta è fatta a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.: tale circostanza deve essere specificata. In tal caso, entro tre giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà effettuare dichiarazione di nomina della persona per la quale ha effettuato l'offerta, depositando procura notarile avente data anteriore a quella in cui ha depositato l'offerta presso lo studio del Professionista delegato.

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile a norma dell'art. 571, co. 3, cpc.

4) CAUZIONE

L'importo della cauzione per un importo pari al <u>10% del prezzo offerto</u>, dovrà essere versata necessariamente in <u>un'unica soluzione</u> ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT24 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. 287/2023 R.G.E., LOTTO UNICO, VERSAMENTO CAUZIONE", deve 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, ovvero entro le ore 23:59 del giorno 7 ottobre 2024, con l'avvertimento che il rischio di mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.

In caso di rifiuto dell'acquisto, l'importo della cauzione sarà trattenuto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito – previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico da eseguirsi esclusivamente a favore dell'IBAN di provenienza, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi

alle commissioni bancarie.

5) ESAME DELLE OFFERTE

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle precisazioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

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 dal portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista:

- a. verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- b. 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

6) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI In caso 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 e il bene aggiudicato all'unico 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 e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al giudice dell'esecuzione affinchè autorizzi la disposizione della nuova vendita.

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

In caso di <u>PIU OFFERTE AMMISSIBILI</u>, il professionista avvierà la gara tra gli offerenti: La gara avrà luogo con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sull'offerta più alta, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. Aumento minimo in caso di gara tra offerenti: euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) 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 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 delle 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 di 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 e al professionista delegato 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. Il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata;
- 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.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

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.

7) CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sulla istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) 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 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 un 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;
- a trasmettere al Giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

8) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di <u>120 giorni</u> (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente presso la Banca Credit Agricole individuato con IBAN IT29 O062 3003 5470 0003 5723 106 (I TI VENTINOVE O ZERO SEI DUE TRE ZERO ZERO TRE CINQUE QUATTRO SETTE ZERO ZERO ZERO ZERO TRE CINQUE SETTE DUE TRE UNO ZERO SEI) intestato a "TRIBUNALE DI NAPOLI PROC. N. 287-2023 R.G.E." (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI NAPOLI PROC. N. 287-2023 R.G.E.".

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art 585, co. 3, cpc dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

- a) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- b) il professionista provvederà a fissare immediatamente 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.

9) FONDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione del professionista delegato).

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente presso la Banca Credit Agricole individuato con IBAN IT32 M062 3003 5470 0003 5723 005 (I TI TRE DUE M ZERO SEI DUE TRE ZERO ZERO TRE CINQUE QUATTRO SETTE ZERO ZERO ZERO ZERO TRE CINQUE SETTE DUE TRE ZERO ZERO CINQUE), intestato al_TRIBUNALE DI NAPOLI PROC.

- N. 287-2023 R.G.E. (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al TRIBUNALE DI NAPOLI PROC. N. 287-2023 R.G.E. Si precisa che:
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- Entro il termine del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto a depositare la documentazione relativa ad eventuali benefici fiscali di cui intende avvalersi.
- Qualora la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è tenuto a versarla nei termini previsti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva dichiarazione espressa di esonero del custode, proveniente dall'aggiudicatario stesso.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla Legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

10) CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, eccetto le formalità non cancellabili, qualora esistenti.

Le formalità saranno cancellate a cura della procedura; i costi sono a carico dell'aggiudicatario così come quelli relativi alle spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, comprese le imposte di trascrizione e voltura. L'aggiudicatario potrà dispensare il Professionista dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene (le cui spese sono comunque a suo carico).

11) CONDIZIONI E GARANZIE DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento del danno, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che qui devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso

di unico offerente.

Ai sensi dell'art 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art 571 cpc.

12) RICHIESTA DI VISITA

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni prima della data fissata per la vendita.

Gli interessati dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il Portale delle vendite Pubbliche – httpss://pvp.giustizia.it/pvp/ - o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega, si applicano le vigenti norme di legge.

Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti della procedura ed ai creditori iscritti non intervenuti.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio dell'avv. Giulio Avignone in Napoli alla Via Santa Lucia, n. 110, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10.00 alle ore 19.00 telefonando ai numeri tel 0817644068/cell. 3393102115, oppure scrivendo ai seguenti indirizzi e-mail: g.avignone@gmail.com – pec giulioavignone@avvocatinapoli.legalmail.com.

Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 cpc sul sito internet https://pvp.giustizia.it/ e sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net. Napoli, il giorno Napoli,

II Professionista Delegato Avv. Giulio Avignone