

Studio Legale

Avv. Prof. Stefania Di Dio

Via Mare' Antonio n. 9 - Piazza San Vitale n. 18 - 80125 Napoli

tel / fax 081/5939948 PEC stefaniadidio@avvocatinapoli.legalmail.it

e-mail stefania@studiolegaledidio.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA STEFANIA CANNAVALE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 447/2023

AVVISO DI VENDITA

Prof. Avv. Stefania Di Dio, CF DDISFN72B53F839W, PEC stefaniadidio@avvocatinapoli.legalmail.it, delegata alla vendita ai sensi dell'art.

591 bis c.p.c dal **Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Stefania Cannavale** con ordinanza del 18/06/2024 nella procedura esecutiva 447/2023 ad istanza di,

██████████ con socio unico rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████

Letti gli atti del processo esecutivo n. 447/2023, promosso con atto di pignoramento immobili trascritto presso l'agenzia delle entrate di Napoli ai numeri 26375/20482 del 11/09/2023 Tribunale Ordinario di Napoli del 17-31/08/2023;

Letta la relazione di stima dei beni pignorati redatta dall'Arch. Carla Conte ed allegata al fascicolo della procedura esecutiva che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri urbanistici e/o a qualsiasi altro titolo gravanti sul bene;

- vista l'ordinanza del G.E. del 18/06/2024 con cui si delegava ed

autorizzava la scrivente alle operazioni di vendita;

- letti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c. e segg ed il D.L. 83 / 2015 convertito in legge 132 / 2015;

AVVISA

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

Che presso il proprio studio, in Napoli (Na) via Marc'Antonio n. 9 int. 7
80125

IL GIORNO 5 NOVEMBRE 2024 ALLE ORE 15.30 SI PROCEDERA' ALLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA CON MODALITA' ASINCRONA, dei beni immobili di seguito descritti e alle condizioni e modalità di seguito riportate.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto 1:

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare: appartamento sito nel Comune di Napoli (NA) alla via Villa Bisignano n. 38, scala U, p.1. int. 3;

Dati Catastali: censita al NCEU del Comune di Napoli, sez. BAR, Foglio 10, Particella 790, Sub 4, Categoria A/3, Classe 4, cons. 6,5 vani, Superficie catastale 145,81, Rendita Catastale euro 436,41.

L'appartamento ha una superficie catastale totale di 145,81 mq, arrotondata a 146,00 m.q. (escluso aree scoperte 137 m.q.). L'altezza degli ambienti misurata al soffitto è di ca ml. 3,00. L'unità immobiliare ha una pianta regolare a forma rettangolare ed è composta dai seguenti ambienti: un ingresso / soggiorno / cucina, quattro camere, corridoio, bagno, due ampie balconate e

ripostiglio.

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e con finiture di livello medio: la pavimentazione è in gres porcellanato, i serramenti esterni sono in color legno, i serramenti interni sono in tamburo color legno. Gli impianti elettrico, termico, citofonico, sono presenti e di condizionamento è presente solo nel soggiorno.

L'immobile presenta due esposizioni: lato orientato a nord / ovest, con balcone, e camere che affacciano sul viale d'ingresso al fabbricato; lato orientato a sud / ovest con l'affaccio delle altre tre camere che prospettano su Traversa IV Villa Bisignano e si aprono su una balconata molto ampia, attualmente trasformata in veranda, realizzata abusivamente.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è a pianta pressoché rettangolare ed è composto da un piano cantinato, un piano rialzato e due piani in elevazione. Il fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione sia interno che esterno, è servito da un'unica scala ed è privo di ascensore, di servizio di portierato, manca l'amministratore e non esiste regolamento di condominio.

Il cespite de quo **confina** a sud / ovest: Traversa IV Villa Bisignano, nord / ovest: cortile condominale; nord / est: pianerottolo e cassa scale; sud / est: proprietà aliena.

DATI URBANISTICI

Da quanto emerge dalla CTU alla quale si rinvia per esteso e formando parte integrante del presente atto.

Si evidenzia una errata rappresentazione grafica nella planimetria catastale, l'immobile non è conforme alla planimetria catastale in ordine all'accorpamento

dell'ingresso con il soggiorno; lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alla planimetria catastale per la demolizione e costruzione di due pareti e la realizzazione di una veranda con affaccio sud / ovest e della posizione di apertura del bagno, che risulta essere maggiore di quella rilevata, lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla istanza di condono edilizio pratica n. 813/9/86 del 10.06.1986 – prat. Generale n. 197615 (ad eccezione della demolizione e costruzione di due pareti e della realizzazione di verande).

Si specifica che le opere realizzate senza titolo sono:

1. eliminazione di una parete di separazione tra il soggiorno e l'ingresso;
2. spostamento dell'ambiente cucina nel soggiorno per ricavarne un ulteriore camera;
3. realizzazione di vetrate per trasformare il balcone, con affaccio sud / ovest, in veranda. È stato ricavato anche un piccolo vano ripostiglio adibito a lavanderia;
4. installazione di vetrata sul balcone nord / ovest.

Le difformità dei punti 1 e 2 **SONO OPERE SANABILI** presentando un accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 / 37 del Dpr 380 / 01. Le difformità dei punti 3 e 4 **NON SONO SANABILI**, in quanto trattasi di opere non previste dallo strumento urbanistico vigente, e pertanto andranno demolite.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito ricade in: “ *Zona B – Sottozona Bb – artt - 31 e 33 – Espansione recente della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord – occidentale* ”.

Provvedimento di condono edilizio rilasciato con Disposizione Dirigenziale n° 23649 del 25 maggio 2010 per l'immobile sito in Napoli alla IV Traversa Villa

Bisignano, n. 38 – sub. 4 in quanto l'intero fabbricato era stato edificato in assenza di licenza edilizia.

Il bene pignorato deve essere venduto in un unico lotto.

Il bene è espropriato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

L'immobile è sprovvisto di **Attestato di Prestazione Energetica**

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato allo stato si presenta occupato dal debitore.

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO:

Prezzo base € 166.000,00 (Euro centosessantaseimila,00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:

€ 124.500,00 (euro centoventiquattromilacinquecento,00) pari al 75% di € 166.000,00 ;

PROVENIENZA

La relazione del Notaio Dottor Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, certifica le risultanze dei Registri Immobiliari effettuate presso l'agenzia del territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Napoli1, relativamente all'immobile oggetto della procedura eseguite nel ventennio:

È di proprietà per acquisto fattone del sig. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di 1/1 della piena proprietà in forza di Atto di compravendita a firma del notaio Angelino Gianmario del 21/01/2009

repertorio n. 9455 / 7146 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi

Pubblicità Immobiliare di Napoli il 22/01/2009 al n. 3793 di formalità.

Lotto 2:

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare: appartamento sito nel Comune di

Napoli (NA) al Corso Sirena n. 205, scala U, p.1.;

Dati Catastali: censita al NCEU del Comune di Napoli, sez. BAR, Foglio 12,

Particella 389, Sub 12, Categoria A/5, Classe 3, cons. 2,5 vani, Superficie

catastale 42,00, Rendita Catastale euro 61,97.

L'appartamento ha una superficie catastale totale di 42,00 mq, escluse aree

scoperte, pari a 0,93 mq. L'altezza degli ambienti misurata al soffitto è di ca ml.

3,00. L'unità immobile ha una superficie netta interna, I° livello di circa 42,00

mq oltre la superficie scoperta di 0,93 mq. Il II° livello ha una superficie netta

interna di 25,65 mq. Nella planimetria catastale è riportata un'altezza di 4,30 m.

La superficie commerciale dell'immobile è di 41,80 mq, arrotondata a 42 mq,

per la stima dell'immobile non è stata considerata l'area soppalcata perché

dovrà essere demolita.

Allo stato attuale l'immobile si presenta composto da due livelli.

Al primo livello: ingresso, soggiorno / cucina con orientamento a sud / ovest ed

affaccio con balcone su Corso Sirena e bagno, con orientamento a nord / est ed

affaccio su un cortile, oltre ad un ripostiglio sotto il vano scala.

Al secondo livello: una camera matrimoniale, una cabina armadio ed una

seconda camera.

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione buono con finiture di

livello mediocre: la pavimentazione è in gres porcellanato, i serramenti esterni

sono in alluminio, i serramenti interni sono in tamburo color legno. Gli impianti elettrico, citofonico sono presenti e di condizionamento è presente solo nel soggiorno / cucina.

L'immobile presenta due esposizioni: lato sud / ovest, con affaccio su Corso Sirena; lato nord / est con affaccio sul cortile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è classificato come " *unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* " un grande edificio a blocco composto da una parte centrale di maggiore altezza, con due piani in elevazione, oltre al piano terra destinato a botteghe e da due simmetriche porzioni laterali di altezza minore, costituite da un solo piano in elevazione. La facciata è simmetrica rispetto al portone centrale e presenta in ognuna delle due porzioni laterali due ingressi autonomi, all'appartamento (prima porta a destra salendo la scala) si accede da un ingresso autonomo, distinto dal civico 205, ingresso condiviso con il sub. 11.

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione, è servito da un'unica scala ed è privo di ascensore, di servizio di portierato, manca l'amministratore e non esiste regolamento di condominio.

Il cespite de quo **confina** a sud / ovest: Corso Sirena n. 205, nord / ovest: pianerottolo e casse scale e immobile sub. 11; nord / est: cortile; sud / est: proprietà aliena.

DATI URBANISTICI

Da quanto emerge dalla CTU alla quale si rinvia per esteso e formando parte integrante del presente atto.

L'immobile ha mappale dei terreni correlati: foglio 171 – particella 690; area

zona A, zona rossa.

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale presentata il 03/11/2008.

Nell'immobile sono state rilevate alcune difformità realizzate in assenza di titolo edilizio abitativo ed in violazione delle normative edilizie.

Nelle attestazioni rilasciate dal Comune di Napoli, servizio SUE non risultano fascicoli di pratiche di agibilità nonché di pratiche edilizie ne tantomeno di pratiche DIA, SCIA o CIL.

Le opere realizzate senza titolo sono: la realizzazione di un piano ammezzato che copre quasi l'intera superficie dell'immobile. Detta difformità **NON È SANIBILE**, in quanto trattasi di opere non previste dallo strumento urbanistico vigente pertanto andranno demolite.

Il bene pignorato deve essere venduto in un unico lotto.

Il bene è espropriato per il diritto dei 1000/1000 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

L'immobile è sprovvisto di **Attestato di Prestazione Energetica**

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato allo stato è condotto in locazione dalla signora [REDACTED]

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO:

Prezzo base € 35.100,00 (Euro trentacinquemilacento,00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:

€ 26.325,00 (euro ventiseimilatrecentoventicinque,00) pari al 75% di €
35.100,00 ;

PROVENIENZA

La relazione del Notaio Dottor Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, certifica le
risultanze dei Registri Immobiliari effettuate presso l'agenzia del territorio –
servizio di pubblicità immobiliare di Napoli1, relativamente all'immobile
oggetto della procedura eseguite nel ventennio:

È di proprietà per acquisto fattone della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], presentata in rettifica della formalità di
Napoli1 il 04/03/2004 al n. 3622 per errata indicazione del subalterno
compravenduto.

In forza di Atto di compravendita a firma del notaio Angelino Gianmario,
notaio in Napoli, del 13/11/2008 repertorio n. 9222 / 6943 trascritto presso
l'Agenzia delle Entrate Servizi Pubblicità Immobiliare di Napoli1 il
14/11/2008 al n. 30042 di formalità.

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Angelino Gianmario del
12/02/2004 rep. 924/640, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Napoli1 il 04/03/2004 al n. 3622 di formalità; favore:

[REDACTED]

le modalità telematiche, di seguito descritte, tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il sito del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita (<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 euro 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.

Sul punto, si precisa che effettuato l’accesso, l’utente ricerca sul sito 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, per persona da nominare, in comproprietà con altri soggetti, 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 recapiti per i contatti. Se l'offerente è minorenni, 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) ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Sul punto, si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia di stima e di accertare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- la copia 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 e 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 minorenni 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.

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

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

b) direttamente trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in 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 D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si informa 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, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato (**stefaniadidio@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, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'importo della **cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I T 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 "*procedura esecutiva n. 447/2023 r.g.e., lotto n. _____, versamento cauzione*" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale **che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno 4 novembre 2024** con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro detto termine resterà a carico dell'offerente quale che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate prevenute 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 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 versate, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

Si informa che qualora nel giorno e all'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle stesse non si riscontri l'avvenuto accredito delle somme sul predetto conto corrente, l'offerta sarà considerata inefficace; del pari, l'offerta sarà considerata inefficace qualora la cauzione sia inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari, tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, 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.

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

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali di cui agli art. 571 e ss c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Sul punto, si precisa che:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte 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 (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella pec per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- il professionista, previa verifica al portale del gestore della vendita telematica, dell'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, altresì, che i dati personali di ciascun offerente non sono visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura

definitiva delle operazioni di vendita telematica e che 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 stabilito, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo di riferimento, valore base d'asta, le offerte non accompagnate da cauzione prestate con le modalità sopra precisate.

In caso di: UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- Se l'offerta sia pari o superiore al *valore d'asta / prezzo di riferimento* indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

- Se l'offerta sia 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:

- in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Nel secondo caso il professionista delegato procederà alla delibazione

dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di: PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

In primo luogo si procederà ad avviare la gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'**offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, che non potranno essere inferiori a quanto di seguito indicato;**

Si precisa che:

- Il rilancio minimo è di euro 5.000,00 (euro cinquemila/00);

Gara tra gli offerenti:

la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della GARA TELAMATICA ASINCORNA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata dal portale del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo 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 7 novembre 2024 quindi 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 fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore) .

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi) .

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

- che, una volta decorso, il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e 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 direttamente al download del report dal sito

del gestore.

- che la comunicazione ai partecipanti ha luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicata 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.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti si procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alla determinazione sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

sarà individuata la migliore offerta, tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

1) in caso di rilanci; maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

2) in caso di mancanza dei rilanci:

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

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

-a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista procederà come segue:

qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche quando

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 quando non sino formulate offerte in aumento) sia inferiore “ *al valore d’asta / prezzo di riferimento* “ indicato nell’avviso di vendita l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- in secondo luogo, 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 G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Nel caso, il professionista procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

In caso di aggiudicazione, il **saldo del prezzo** dovrà essere versato entro il termine indicato nell’offerta oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**

Sul punto, si precisa che il versamento del saldo del prezzo deve aver

luogo alternativamente mediante:

a) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non

trasferibile intestato a “Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 447/2023

R.G.E.”;

b) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli

con indicazione del numero della procedura e vincolato all’ordine del Giudice

dell’Esecuzione, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività

del versamento si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca

dell’aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del

professionista delegato, sino in Napoli alla via Marc’Antonio n. 9, con le

medesime modalità sopra indicate, una somma a titolo forfettario per gli oneri e

le spese di vendita, pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, che

restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario, salvo la restituzione di quanto

versato in eccedenza.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo

concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero DPR 21 gennaio 1976,

n. 7 ovvero dell’art. 38 del D.lgs 10 settembre 1993, n. 385 (creditore

fondionario) il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

a) l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il

professionista delegato con le modalità sopra indicate;

b) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all’80%

del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, 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.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata in perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata) compresi gli accertamenti dal medesimo stimatore effettuati circa la regolarità urbanistica del bene staggito (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi della disposizioni di cui agli artt. 17, V co. E 40, VI comma, legge 47/85 e ss. Modifiche ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellate a spese

dell'aggiudicatario e a cura del professionista delegato; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri espressamente per iscritto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a cura dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo, improrogabilmente, nei 120 giorni dall'aggiudicazione.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provveda 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 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; - 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; - a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la
pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591
bis c.p.c. deve essere reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

a) Inserimento sul portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490
c.p.c., comma 1, almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine
per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare 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 e www.asteannunci.it e www.astelegale.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.

Maggiori informazioni saranno fornite dal custode giudiziario, Prof. Avv. Stefania Di Dio (tel. 0815939948) disponibile, su appuntamento, per la visione dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti secondo le seguenti **modalità di visita dei beni pignorati:** gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita (dai 60 ai 5 giorni prima della data fissata). A tal fine gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatti con il custode giudiziario (Avv. Stefania Di Dio, tel. 0815939948), con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode giudiziario.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 16 luglio 2024

Il Custode e Professionista Delegato

Avv. Prof. Stefania Di Dio