

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 573/2022, V sezione civile Tribunale di Napoli, Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Luisa Buono.

L'avv. Marco D'Arcangelo, con studio in Napoli alla via Merliani n. 170, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **5 novembre 2024 alle ore 13.30**, si procederà 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.

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 **4 novembre 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 ALL' IMMOBILE

VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C. E SITUAZIONE URBANISTICA

Si rinvia alla perizia di stima dell'arch. Laura Ferrante che forma parte integrante del presente avviso. Si precisa altresì che la vendita ha ad oggetto più lotti e, pertanto, potrebbe essere applicato il disposto di cui all'art. 504 c.p.c. con cessazione della vendita *“quando il prezzo già ottenuto raggiunge l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'articolo 495, primo comma”*.

LOTTO UNO

PREZZO BASE € 38.300,00 (trentottomilatrecento/00) - offerta minima efficace € 28.725,00 (ventottomilasettecentoventicinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 (mille/00)

Descrizione

Piena ed intera proprietà di immobile (posto auto coperto) sito in Napoli (NA) alla traversa di via Fiumicello a Loreto n. 5, int. 101, p. S1, di mq. 31, confinante a nord con posto auto altra proprietà (sub.100), a nord-ovest con area di manovra comune, ad ovest con posto auto altra proprietà (sub.102), e per i restanti versanti con l'intercapedine del fabbricato che lo separa dal terrapieno ed identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune alla Sez. MER, F. 8, p.lla 229, sub. 101, z.c. 13, cat. C/6, cl. 3, cons. 31 mq., sup. cat. Tot. 31 mq., r.c. 317,00.

L'esperto stimatore nominato dal G.E., arch. Laura Ferrante, nella perizia di stima che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale integralmente si rinvia, ha precisato che: *“Il cespite è sito nel locale autorimessa al primo piano seminterrato di un grande fabbricato direzionale moderno realizzato nella*

seconda metà degli anni '90, in c.a., di quattordici piani fuori terra. L'accesso al piano seminterrato avviene da rampa carrabile condominiale al civ.5. Il cespite de quo, privo attualmente di perimetrazione visibile su calpestio, sarà delimitato da strisce di pittura” nonchè che: “Il descritto stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è stato costruito in data posteriore al 01.09.1967 , a seguito dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Napoli quali: Concessione Edilizia N. 119 - Prat. 421/90 del 03/06/1992 e Concessione Edilizia N. 92 - Prat. 421/90 del 11/08/1995. Ed altresì è stato rilasciato dal Comune di Napoli in data 12/03/1999 Certificato di agibilità n. 2791 Pr. Ag. n° 42/98. Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegare agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale del cespite assumendola come grafico originario . Dalla comparazione della planimetria agli atti del catasto con lo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso emerge, come detto poc'anzi, che vi è CONFORNITA'. Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale. Sussistono oneri condominiali insoluti”.

LOTTO DUE

PREZZO BASE € 19.000,00 (diciannovemila/00) - offerta minima efficace € 14.250,00 (quattordicimiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 (mille/00)

Descrizione

Piena ed intera proprietà di immobile (posto auto coperto) sito in Napoli (NA) alla traversa di via Fiumicello a Loreto n. 5, int. 109, p. S1, di 16 mq, confinante a nord-est con area di manovra comune, a nord-ovest con posto auto altra proprietà (sub.110), ad est con posto auto altra proprietà (sub.108), e per i restanti versanti con l'intercapedine del fabbricato che lo separa dal terrapieno ed identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune alla Sez. MER, F. 8, p.lla 229, sub. 109, z.c. 13, cat. C/6, cl. 3, cons. 16 mq., sup. cat. Tot. 16 mq., r.c. 163.61.

L'arch. Ferrante ha evidenziato che: *“Il cespite è sito nel locale autorimessa al primo piano seminterrato di un grande fabbricato direzionale moderno realizzato nella seconda metà degli anni '90, in c.a., di quattordici piani fuori terra. L'accesso al piano seminterrato avviene da rampa carrabile condominiale al civ.5. Il cespite de quo, privo attualmente di perimetrazione visibile su calpestio, sarà delimitato da strisce di pittura” nonchè che: “Il descritto stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è stato costruito in data posteriore al 01.09.1967 , a seguito dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Napoli quali: Concessione Edilizia N. 119 - Prat. 421/90 del 03/06/1992 e Concessione Edilizia N. 92 - Prat. 421/90 del 11/08/1995. Ed altresì è stato rilasciato dal Comune di Napoli in data 12/03/1999 Certificato di agibilità n. 2791 Pr. Ag. n° 42/98. Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegare agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale del cespite assumendola come grafico originario . Dalla comparazione della planimetria agli atti del catasto con lo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso emerge, come detto poc'anzi, che vi è CONFORNITA'. Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale. Sussistono oneri condominiali insoluti”.*

LOTTO TRE

PREZZO BASE € 11.000,00 (undicimila/00) - offerta minima efficace € 8.250,00 (ottomiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 (mille/00)

Descrizione

Piena ed intera proprietà di immobile (posto auto coperto) sito in Napoli (NA) alla traversa di via Fiumicello a Loreto n. 5, int. 111, p. S1, di 9 mq., confinante ad-est con area di manovra comune, a nord con posto auto altra proprietà (sub.112), a sud con posto auto altra proprietà (sub.110), e per i restanti versanti con l'intercapedine del fabbricato che lo separa dal terrapieno ed identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune alla Sez. MER, F. 8, p.lla 229, sub. 111, z.c. 13, cat. C/6, cl. 3, cons. 9 mq., sup. cat. Tot. 9 mq., r.c. 92.03.

L'esperto stimatore ha rilevato che: *“Il cespite è sito nel locale autorimessa al primo piano seminterrato di un grande fabbricato direzionale moderno realizzato nella seconda metà degli anni '90, in c.a., di quattordici piani fuori terra. L'accesso al piano seminterrato avviene da rampa carrabile condominiale al civ.5. Il cespite de quo, privo attualmente di perimetrazione visibile su calpestio, sarà delimitato da strisce di pittura”* nonchè che: *“Il descritto stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è stato costruito in data posteriore al 01.09.1967, a seguito dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Napoli quali: Concessione Edilizia N. 119 - Prat. 421/90 del 03/06/1992 e Concessione Edilizia N. 92 - Prat. 421/90 del 11/08/1995. Ed altresì è stato rilasciato dal Comune di Napoli in data 12/03/1999 Certificato di agibilità n. 2791 Pr. Ag. n° 42/98. Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegate agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale del cespite assumendola come grafico originario. Dalla comparazione della planimetria agli atti del catasto con lo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso emerge, come detto poc'anzi, che vi è CONFORNITA'. Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale. Sussistono oneri condominiali insoluti”*.

LOTTO QUATTRO

PREZZO BASE € 12.790,00 (dodicimilasettecentonovanta/00) - offerta minima efficace € 9.592,50 (novemilacinquecentonovantadue/50)

Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 (mille/00)

Descrizione

Piena ed intera proprietà di immobile (lastrico solare) sito in Napoli (NA) alla traversa di via Fiumicello a Loreto n. 7, scala A, p. 13, di 50 mq., confinante a nord, est ed ovest con il lastrico solare del fabbricato su cui è ubicato (sub. 262), verso sud e sud-ovest privo di confini in aderenza ed identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune alla Sez. MER, F. 8, p.lla 229, sub. 268, cat. F/5, cl. 3, cons. 55 mq.

L'esperto stimatore nominato dal G.E., arch. Laura Ferrante, nella perizia di stima che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale integralmente si rinvia, ha precisato che: *“Detta unità rappresenta la copertura del torrino della scala A. Arrivati al pianerottolo dell'undicesimo piano, e salite le rampe di scale che conducono al dodicesimo piano, varcata la porta a vetro, si giunge sul lastrico a copertura del fabbricato, da questo attraverso una scala "marinara" in ferro con gabbia si accede al lastrico pignorato”* nonchè che: *“Il lastrico de quo misura una superficie commerciale (coincidente con quella netta) di 50 mq*

circa, risulta praticabile, su una metà è presente guaina impermeabilizzante di colore rosso e per la restante metà piastrelle rettangolari di piccolo formato di colore rosso, lungo il perimetro è ubicata scossalina di circa 40 cm ed una ringhiera in ferro. Il suo stato manutentivo si presenta in medie condizioni. Altresì all'attualità su detto lastrico è presente un manufatto, nello specifico una torre di raffreddamento di impianto condominiale caldo/freddo non funzionante da tempo" nonché che: "Il descritto stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale, a meno di lievi discrasie della sagoma. Il fabbricato dov'è sito il cespite pignorato è stato costruito in data posteriore al 01.09.1967, a seguito dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Napoli quali: Concessione Edilizia N. 119 - Prat. 421/90 del 03/06/1992 e Concessione Edilizia N. 92 - Prat. 421/90 del 11/08/1995. Ed altresì è stato rilasciato dal Comune di Napoli in data 12/03/1999 Certificato di agibilità n. 2791 Pr. Ag. n. 42/98. Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegare agli atti di provenienza, si può fare riferimento alla planimetria catastale del cespite assumendola come grafico originario. Dalla comparazione della planimetria agli atti del catasto con lo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso emerge, come detto poc'anzi, che vi è CONFORNITA', a meno di lievi discrasie della sagoma. E' da effettuare un aggiornamento della rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico e della superficie della visura mediante DOCFA. Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie né di pratiche di condono; non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale".

L'arch. Ferrante in merito alla **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** ha poi nuovamente specificato che: "Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso la presso l'archivio Notarile di Napoli, l'archivio del sito del Comune di Napoli ed esaminati gli atti di provenienza dei cespiti oggetto della procedura, emerge che il fabbricato dove sono ubicati i cespiti de quibus è stato costruito in data posteriore al 01.09.1967. Nello specifico a seguito dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Napoli quali: Concessione Edilizia N. 119 - Prat. 421/90 del 03/06/1992 e Concessione Edilizia N. 92 - Prat. 421/90 del 11/08/1995. Altresì in data 12/03/1999 il suddetto Comune ha rilasciato il Certificato di agibilità n. 2791 Pr. Ag. n° 42/98. La sottoscritta con tali informazioni ha presentato, presso il Comune di Napoli "Servizio Edilizia Privata", istanza al fine di avere riscontro di tali titoli abilitativi. L'ufficio comunale risponde che dalle verifiche nei propri schedari rinviene la scheda tecnica riepilogativa delle fasi istruttoria pratica n.421/90 corrispondente alle Concessioni Edilizie n. 119 e 92 suddette. Comunicando che, pur sussistendo prova dei titoli edilizi, allo stato attuale non è possibile fornire copie degli atti richiesti in quanto non è stato rinvenuto il fascicolo inerente agli immobili in esame. La destinazione d'uso dei cespiti pignorati, corrispondente ad autorimesse C/6 e lastrico solare F/5, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento. Non essendo stati reperiti grafici da parte del Comune, e non essendo state rinvenute altre planimetrie allegare agli atti di provenienza, si può fare riferimento alle planimetrie catastali dei cespiti assumendole come grafici originari. Dalla comparazione della planimetria agli atti del catasto dei beni 1, 2, 3 e 4 con il rispettivo stato dei luoghi rilevato in fase di accesso emerge, come detto poc'anzi al quesito "b", che vi è CONFORNITA' tra i grafici. Come detto poc'anzi, il bene 4 non ha una planimetria catastale propria che lo identifica in quanto è rappresentato solo nell'elaborato planimetrico del complesso condominiale. Dalla comparazione si evince che lo stato dei luoghi è CONFORME dalla situazione catastale, a meno di lievi difformità imputabili alla sagoma. Dalla tav. 6 della Zonizzazione foglio n.15, quale Variante al Piano Regolatore Generale del

Comune di Napoli, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nella zona "Insediamenti di interesse storico" con area normativa denominata "A" del vigente Piano approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per le unità immobiliari in oggetto (tav. 7 foglio n. 15 IV centro storico - classificazione tipologica: Altre unità di spazio) sono regolate dalla normativa tipologica riportata nella Variante al Piano Regolatore Generale, all'art.124 "Unità edilizie di recente formazione", parte II, Norme d'Attuazione (N.T.A.) Disciplina del centro storico della Variante al Piano Regolatore Generale. I beni staggiti come detto, sono conformi alla rappresentazione grafica catastale e non presentano difformità urbanistico-edilizie. Per il bene 4 è da effettuare un aggiornamento della rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico e della superficie della visura mediante DOCFA, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici in 400,00 euro. A seguito di istanze presentate all'Ufficio Condono di Napoli, non si rinviene la presenza, presso gli archivi informatici del Comune, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili ai cespiti pignorati ed ai nominativi forniti".

L'esperto stimatore ha infine rilevato che: *"gli immobili pignorato non risultano gravati da vincoli demaniali riconducibili allo Stato. L'ufficio della Regione Campania comunica che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici. Il bene de quibus non risultano gravati da uso civico né da censo" nonché che: "L'area dov'è sito il fabbricato del cespite pignorato ricade in zona soggetta a prospettiva sismica (tav.11 foglio 14 variante PRG) coefficiente 4A. Sugli immobili pignorati non risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici, paesaggistici nè altri tipi di vincoli. Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale".*

PROVENIENZA

I Lotti 1, 2 e 3 sono pervenuti alla debitrice eseguita in virtù di atto di compravendita per notar Livio Colizzi del 31 gennaio 2006, rep. 34075, racc. 9878, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, in data 13 febbraio 2006 ai nn. 5192 di Registro Generale e 2425 di Registro Particolare.

Per il lotto 4 l'arch. Ferrante ha evidenziato che: *"La @@@@ acquista con atto di compravendita di cui al punto 1 "edificio cielo-terra di complessivi 13 (tredici) piani fuori terra più tre piani interrati", comprendente il bene de quo, che però non viene menzionato poiché accatastato in data successiva (2016) a tale atto".* L'atto di acquisto cui l'esperto ha fatto riferimento è l'atto di compravendita per notar Livio Colizzi del 31 gennaio 2006, rep. 34075, racc. 9878, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, in data 13 febbraio 2006 ai nn. 5192 di Registro Generale e 2425 di Registro Particolare.

Per l'ulteriore provenienza ci si riporta alla perizia di stima depositata nel fascicolo d'ufficio che forma parte integrante del presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili pignorati sono nel possesso della debitrice.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Marco D'Arcangelo.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “**Offerta Telematica**” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante “partecipa” per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

N.B. La presentazione dell'offerta implica la dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita e della perizia di stima nonché 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 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 D.P.R. 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 D.M. 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato marcodarcangelo@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 del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 24 E 03268 22300 052849400443** (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 573/2022 R.G.E., lotto n. __, 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.

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.astetelematiche.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 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 che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

(a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti 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;

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

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

(c) il professionista procederà infine come segue:

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

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

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 7 novembre 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 formulata (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) 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 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.

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.

All'uopo, si segnala che la vendita potrà eventualmente essere soggetta ad iva ex D.P.R. 633/72, la cui imposta verrà calcolata sul valore di aggiudicazione e sommato allo stesso.

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, procedura esecutiva, n. 573/2022 R.G.E.**" 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.

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 abbia 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.

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. 585 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;
- si procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

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, procedura esecutiva, n. 573/2022 R.G.E.**" 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 nelle perizie, 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 degli immobili, laddove occupati 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.

Si rinvia alla perizia dell'arch. Laura Ferrante che forma parte integrante del presente avviso.

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

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Marco D'Arcangelo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

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

1. il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) per intero sul Portale di Vendite Pubbliche unitamente alla relazione di stima e alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

2) sarà effettuata la pubblicità della vendita:

- tramite pubblicazione sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- tramite pubblicazione - attraverso il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita;

3) sarà effettuata la distribuzione di n. 500 missive non nominative ad uso della pubblicità commerciale inserite nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto..

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Marco D'Arcangelo 081.0491814.

Il professionista delegato

avv. Marco D'Arcangelo