

**Avv. Federica Cioffi**

Via Generale Giordano Orsini n. 30 – 80132 Napoli

Tel/Cel 08 18381787 – 338 2127746

pec: federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it

mail: avv.federicacioffi@gmail.com

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

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

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 478/2017

**G.E. dott.ssa: Stefania Cannavale**

La sottoscritta Dottoressa Federica Cioffi, Avvocato in Napoli, con studio ivi alla Via Generale Giordano Orsini n. 30, - delegata con ordinanza del 22.06.2021 dal G.E. dott.ssa Stefania Cannavale della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. del bene di cui appresso; procedura di espropriazione immobiliare n. 478 R.G.E. dell'anno 2017 promossa da PRIMA SPV SRL con sede legale via Carducci 131, 00413 Roma CF 05028250263;

- vista la relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, arch. Antonella Licciardo agli atti della procedura;

**AVVISA**

- che il giorno 29.10.2024 alle ore **11:30** procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore **23:59 del 28.10.2024** ;

(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.

## **LOTTO UNICO**

Diritto di piena ed esclusiva proprietà del seguente bene ubicato nel comune di Napoli in Via Monte Rosa n. 134 (ora 130)ovvero:

unità abitativa posta Piano Primo e S/1 all' interno 186 identificata catastalmente N.C.E.U. Sez. Sec, Foglio 2, Particella 158, Sub 19, Zona Censuaria 4, Categoria A/3 Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 113, totale escluse aree scoperte mq. 111, Rendita € 486 oltre, cantinola pertinenziale;

L'immobile è composto da soggiorno/ pranzo di mq 24, un salone di mq 21.71 , un piccolo disimpegno, tre stanze da letto una di circa mq 12 una di circa mq 17 e l'altra di circa mq 13, un W.C. ed un piccolo ripostiglio posizionato sul balcone con affaccio sul cortile intero del condominio e n. 2 balconi.

All'unità immobiliare è abbinato anche un locale cantinola sito al piano interrato del medesimo palazzo di mq. 6,05 utilizzato come deposito.

## **DATI CATASTALI**

l'unità immobiliare è identificata catastalmente al N.C.E.U. Sez. Sec, Foglio 2, Particella n. 158, Sub. 19, Zona Censuaria 4 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 6,5, Piano Primo e S/1 interno 186,

## **CONFINI**

L'immobile, confina a Nord con viale interno cortile, a Sud con strada Via Monte Rosa a Est con appartamento di altra scala, ad Ovest con vano scala e appartamento interno 987.

## **PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE**

Il prezzo base della vendita è stato determinato in € **90.000,00** (*€ novantamila virgola zero zero*) prezzo di cui alla relazione di stima a firma dell' arch. Antonella Licciardo **con la precisazione che l'offerta minima presentabile potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al predetto**

**prezzo base e comunque non inferiore ad € 67.500,00 (€ sessantasettemila cinquecento virgola zero zero);**

### **ZONA URBANISTICA**

Urbanisticamente secondo il vigente Piano urbanistico del Comune di Napoli, l'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Zona "B e sottozona Ba- edilizia d'impianto" ai sensi dell'art. 31 e 32 – variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale. Centro Edificato: perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art 18 della legge 865/71.

### **REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA**

Per quanto concerne la regolarità catastale ed edilizia, le notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi degli immobili, la dettagliata descrizione degli stessi, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale, arch. Antonella Licciardo, agli atti della procedura, che qui deve intendersi per integralmente riportata come parte integrante e sostanziale della presente vendita di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminarmente visione, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull' immobile oggetto di vendita, pubblicate sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ; [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30 e sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero (PVP).

In particolare della summenzionata perizia estimativa e sua integrazione si porta a conoscenza quanto segue:

*"Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde al grafico di Licenza Edilizia e catastale, non è stato possibile reperire la pratica della concessione edilizia presso gli Uffici competenti del Comune di Napoli, ma se ne può attestare la regolarità tramite i grafici allegati all'atto di vendita del 22.06.1972 repertorio n. 12871/4840 all'articolo IV – viene riportato: "la Gestione garantisce che gli immobili oggetto del presente contratto, sono in sua piena e*

*libera proprietà e disponibilità compresa l'area ad essi pertinenza (indicata nella planimetria di cui al precedente articolo 1) pervenuta alla Gestione INA-CASA come ente L'Istituto Autonomo per le Case Popolari, con atto in data 05.05.1956 a rogito del Notaio Carlo Morelli repertorio n. 28940 registrato a Napoli il 15.05.15 1956 al n. 24992 volume 704 e trascritto presso la Conservatoria RR II di Napoli il 08.05.1956 al n. 14369/10749 rientrante, quindi, nel progetto piano INA-CASA del 1949-1963” ...*

*Dal confronto tra il rilievo grafico elaborato in seguito ai sopralluoghi, con planimetria catastale e il grafico di Licenza Edilizia allegato all'atto notarile del notaio Lorenzo Monaco repertorio nr. 12871 del 22.06.1972 non vi è corrispondenza – diversa distribuzione interna della zona ingresso e giorno, senza aumento sia di superficie interna che volumetria e realizzazione sia dell'ampliamento del balcone con affaccio sul cortile interno del condominio che di un ripostiglio in alluminio color bianco posizionato sull'ampliamento del balcone prima descritto.*

*....., come più innanzi determinato, verrà sottratta una aliquota corrispondente agli oneri e alle spese, incluse quelle accessorie del caso, ove si rendesse necessario, per la presentazione di una pratica edilizia postuma, e di quelle eventualmente connesse, che legittimi pienamente l'assetto interno dei luoghi, che presumibilmente, nel tempo, ha subito qualche variazione...”*

### **IMPIANTI**

Dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto siano o meno conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza e, pertanto, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37/2008, non se ne può garantire la conformità. Non verrà consegnato all'aggiudicatario l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, né il certificato di agibilità. Dalla perizia, tuttavia, si evince la presenza di una caldaia autonoma, un impianto elettrico, citofonico e gas metano, nell'ambiente cucina pranzo è presente un climatizzatore caldo/freddo.

### **VINCOLI ED ONERI**

Il fabbricato ha una gestione condominiale e non presenta alcun vincolo né ai sensi della Legge n°1497 del 29.06.1939 “Protezione delle Bellezze Naturali”, né della Legge n. 431 del 06.08.1985 “Piani Territoriali e Paesistici”.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene di cui al presente bando è occupato sine titolo;

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è **la SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.**;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Federica Cioffi**.

## **OFFERTA**

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

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

## **L'OFFERTA DEVE CONTENERE**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. **Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**

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

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

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della **vendita aperto** presso **Banca Sella** e dedicato al Tribunale di Napoli : **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZEROZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)** dell'importo della cauzione;
- 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;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all' offerente .
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

## SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

(b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che:

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

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

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo e-mail del professionista delegato: **federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it**;

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

## CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE). Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva RGE N. 478 DEL 2017 versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da **quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.**

**L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.**



## ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica: **www.spazioaste.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato

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

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero inferiori ad **euro € 67.500,00 (€ sessantasettemila cinquecento virgola zero zero)**; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

## GARA TRA GLI OFFERENTI

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**. In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area

riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- che la gara abbia la seguente durata:

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

- la gara avrà termine alle ore **13.00 del SECONDO giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

- 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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);

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

## **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

## **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

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

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell' **UNICA OFFERTA SEGRETA** .

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 ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

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

## **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

- che il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. 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;
- che il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al “Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n.478/2017 ” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

## **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 478/2017 "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.

## **PRECISAZIONI**

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

La vendita è a corpo e non a misura.

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

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da

trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Federica Cioffi che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta attraverso i seguenti contatti: cell. **3382127746**, **avv.federicacioffi@gmail.com** tel. **081 18381787** o attraverso il sito ministeriale delle aste pubbliche PVP.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria della XIV Sezione del Tribunale di Napoli o contattando il delegato nonché custode, Avvocato Federica Cioffi, ai numeri 0815221664, 081.18381787 cell. 3382127746 avv.federicacioffi@gmail.com; federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it; nonché sul sito Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) **www.astalegale.net**; **www.asteannunci.it** e sul Portale ministeriale delle vendite pubbliche (PVP). Per tutto quanto in questo avviso non previsto si applicano le vigenti norme di Legge

Napoli 18.07.2024

Il professionista delegato  
Avv. Federica Cioffi