

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

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 46/2022 cui è abbinata la R.G.E. 161/2023** del Tribunale di Napoli - Giudice dell'esecuzione dott. Valerio Colandrea;

L'avv. Francesco Cipriani Marinelli, con studio in Napoli alla Via Maio di Porto 9, delegato per le operazioni di vendita forzata delle consistenze immobiliari in seguito descritte,

A V V I S A

che il giorno **9 OTTOBRE 2024 alle ore 16,00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Maio di Porto 9 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita **e quindi entro il 8 OTTOBRE 2024;**

(b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

(Schema sintetico descrittivo predisposto dall'esperto stimatore Arch. Emma Ciampa)

“Piena ed intera proprietà di quattro unità immobiliari di cui n. 3 abitazioni, disposte su tre livelli, in un'unica villa con giardino e piscina in Pozzuoli (NA) Via Montenuovo Licola Patria n. 126 oltre alla piena ed intera proprietà di n. 1 terreno in Pozzuoli (NA) alla Via Montenuovo Licola Patria, confinante con la suddetta villa.

La particella 106 in cui è inserito il compendio suddetto confina a nord-est con il terreno identificato alla p.lla 41 (anch'esso oggetto di pignoramento); a nord-ovest con le p.lle 766 e 768; a sud-est con le p.lle 67, 72, 614, 615 e 616 e infine a sud-est confina con Via Montenuovo Licola Patria (ex via Domiziana, Km 52).

La villa composta dalle tre abitazioni staggite, nel suo insieme confina, su tutti i lati, con l'annesso giardino essa si compone dei seguenti immobili.

1) abitazione identificata al C.F. al Fg.16, Pt.106, sub 1;

2) abitazione identificata al C.F. al Fg.16, Pt.106, sub 2;

3) abitazione identificata al C.F. al Fg.16, Pt.106, sub 3

Dette abitazioni, di fatto accorpate, si distribuiscono su tre livelli:

il piano seminterrato si divide in:

- abitazione composta da un porticato chiuso all'ingresso, soggiorno, disimpegno, camera, cucina, ripostiglio e tre bagni;

- locale tecnico/deposito composto da due vani;

- garage al piano superiore mediante un ascensore.

Il piano terra si compone di ingresso, due studi, salone, soggiorno, due ripostigli, cucina abitabile, due bagni e disimpegni. Il primo piano si compone di quattro camere, quattro bagni, due ripostigli, disimpegni e un ampio terrazzo a livello.

Le tre abitazioni sono dotate di giardino comune con piscina.

1) Il sub 1, distinto con interno 1, si sviluppa su due livelli occupando la parte ovest del piano seminterrato e del piano terra (al catasto piano T-1). Al piano seminterrato confina a est con sub 3 e sui restanti lati col giardino comune. Al piano terra confina a est con sub 2 e sui restanti lati col giardino comune. Al piano seminterrato l'immobile si compone di una abitazione, un garage e di un locale tecnico - quest'ultimo comune ai subalterni 2 e 3 - tutti con accesso indipendente dallo spazio esterno comune. L'abitazione al piano seminterrato si compone di un bagno, una cucina, una camera un ripostiglio e una porzione del porticato (allo stato chiuso da infissi). Al piano terra l'immobile si compone di un atrio di ingresso comune al subalterno 2, studio, bagno, disimpegno e ripostiglio ed è collegato al garage, posto al piano seminterrato, mediante un ascensore.

2) Il sub 2, distinto con interno 2, occupa la porzione centrale del piano terra (riportato al catasto al piano 1). Confina a est con sub 3, a ovest con sub 1 e sui restanti lati con giardino comune. Esso si compone di atrio di ingresso comune al sub 1, salone doppio, studio e disimpegno.

3) Il sub 3, distinto con interno 3, si sviluppa su tre livelli occupando parte del piano seminterrato, parte del piano terra e l'intero primo piano (al catasto piano T-1-2). Esso confina: al primo piano con il giardino comune su tutti i lati; al piano terra confina a ovest con il sub 2 e sui restanti lati con il giardino comune; al piano seminterrato confina a ovest con il sub 1 e sui restanti lati con il giardino comune. Al primo piano l'immobile si compone di quattro camere, quattro bagni, una cabina armadio/ripostiglio, disimpegni e un ampio terrazzo a livello. Al piano terra si compone di ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e ripostiglio. Al piano seminterrato si compone di un soggiorno, disimpegno, due bagni una porzione del porticato (allo stato chiuso da infissi) e un deposito. I tre livelli sono collegati tra loro da una scala interna. 4) Il terreno (bosco ceduo) identificato al C.T. al Fg. 16, pt. 41, confina a nord-est con le p.lle 205, 206, 207 e 390; a nord-ovest con p.lla 17; a sud-est con p.lla 69; infine a

sud-ovest la p.lla 106. Lo stato dei luoghi degli immobili non corrisponde alla consistenza catastale.

È presente licenza edilizia n. 49 del 19.07.1968, nonché successiva istanza di condono ai sensi del L. 724/94 pratica n. 4806 prot. N. 24842 del 03.03.1995.

Si rilevano abusi in ordine a:

- *Chiusura dell'infisso del bagno al piano seminterrato;*
- *Realizzazione di un nuovo bagno al piano seminterrato;*
- *Realizzazione degli infissi a chiusura del porticato al piano seminterrato;*
- *Muratura di una buca in corrispondenza del porticato al piano seminterrato;*
- *Eliminazione della scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra ed inserimento, nel vano scala, dell'impianto ascensore;*
- *Diversa distribuzione degli spazi interni dei tre immobili.*

Per gli abusi riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

I restanti abusi non sono sanabili, pertanto è necessario il ripristino dello stato dei luoghi prima di procedere alla definizione della pratica di concessione in sanatoria.”

Il cespite staggito è pervenuto agli esecutati, per la piena ed intera proprietà, in virtù di:

a) atto di compravendita ricevuto dal Notaio Luigia Finoja Sanseverino di Napoli il 22 settembre 1982, rep. n. 8890, **trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il **29 settembre 1982 al n. 21609 reg. part** con il quale i signori omissis e omissis, vendevano gli immobili in oggetto ai signori omissis e omissis;

b) atto di accettazione espressa di eredità ricevuto dal Notaio Maria Francesca Bottino di Torre Annunziata il giorno 8 ottobre 2021, rep. n. 3717/2758, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il giorno **11 ottobre 2021 al n. 36646 reg. part.** con quale i signori omissis, omissis, omissis e omissis, hanno accettato puramente e semplicemente l'eredità della signora omissis, anzidetta, deceduta, ab intestato, a Castel Volturno il 27 gennaio 2018, loro devoluta nelle seguenti quote: quota indivisa pari a 3/18 (tre diciottesimi) a favore del coniuge omissis, e quota indivisa pari a 2/18 (due diciottesimi) a favore di ciascun figlio, omissis, omissis e omissis.

Stato di occupazione: occupato dal debitore esecutato.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Come da relazione in atti l'Esperto Stimatore Arch. Emma Ciampa, tra le altre, dichiara: “... Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pozzuoli si è accertato che nel P.R.G. gli immobili in oggetto ricadono in zona B5 – sub-zona B5.1 (zona residenziale saturo recente, interna o contigua ad

emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale) regolamentata all'art. 24 delle norme di attuazione. L'edificio sorge in zona soggetta ai vincoli paesistici ex Leggi 1497/39 e 431/85 ed in zona R.U.A. nel P.T.P. dei Campi Flegrei (zona di recupero urbanistico e restauro paesistico ambientale) regolamentata all'art. 13 delle norme di attuazione del Piano Paesistico. Il Comune di Pozzuoli, su richiesta della scrivente, ha attestato che il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto del presente procedimento, è stato edificato con licenza edilizia n. 49 del 19.07.1968 a nome di omissis e omissis per la costruzione di una villa in via Coste di Cuma. Tuttavia, sulla base di quanto certificato dallo stesso Comune di Pozzuoli, la summenzionata licenza edilizia non è più reperibile presso l'archivio comunale (All. 22 - Certificazione Comune di Pozzuoli). Negli anni tra il 1988 e il 1992 l'intero fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione in assenza delle necessarie autorizzazioni che hanno prodotto notevoli modificazioni. In dettaglio le opere hanno riguardato: - il cambio di destinazione d'uso di gran parte del piano seminterrato da autorimessa ad abitazione; - l'incremento di superficie residenziale (volume) e non residenziale per ciascuna delle tre unità; Per i suddetti abusi è stata presentata istanza di condono ai sensi del L. 724/94 pratica n. 4806 prot. N. 24842 del 03.03.1995 da omissis avente ad oggetto "Ampliamento di un manufatto ad uso abitativo sviluppato su tre livelli comprendente tre unità abitative sull'area individuata al foglio 16, p.lla 106" (All. 23 - Pratica di Condono). Detto fabbricato, in base a quanto dichiarato in sede di richiesta di condono, già in origine era costituito da 3 livelli suddivisi in tre diverse unità immobiliari, due appartamenti ed un'autorimessa. Premesso che: - la Commissione per il Paesaggio in data 25.01.2021 ha espresso parere favorevole al rilascio della concessione in sanatoria; - che in data 02.02.2021 è stato richiesto parere alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio; - la stessa Soprintendenza a tutt'oggi non ha fornito riscontro; - che per gli effetti di legge in caso di mancata espressione del parere vincolante entro il termine previsto, l'amministrazione competente ne prescinde e rilascia l'autorizzazione; - l'oblazione versata sulla base delle dichiarazioni rese risulta congrua; - per quanto concerne il contributo di concessione previsto ai sensi della L. 10/77 e L.R. n. 38/85, risulta versato un importo pari a € 5.203,47 a fronte di € 8.005,65; - resta da versare un importo di € 4.898,21 comprensivo di interessi; per l'indennità risarcitoria (cosiddetto danno ambientale), determinata ai sensi del D.M. del 26.09.1997, risulta, altresì, da versare un importo pari a € 7.687,81; ciò premesso, il Comune di Pozzuoli, su richiesta della scrivente, certificava che, in relazione alla documentazione prodotta, è in corso di istruttoria finale la pratica di condono edilizio ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, previo pagamento delle suddette somme residue (All. 24 - Stato Pratica Condono). Si precisa che la procedura della sanatoria è condizionata alla conformità tra lo stato dell'immobile da regolarizzare al momento della definizione della pratica e i grafici presentati in sede di istanza di condono. Pertanto, al fine di

accertare detta conformità, di seguito si porranno a confronto le planimetrie dello stato attuale dei luoghi dei tre immobili con i grafici allegati all'istanza di condono. ... Le difformità che interessano le superfici oggetto di condono riguardano: - la chiusura di infisso (segnalato con la freccia rossa); - la creazione di un nuovo bagno mediante realizzazione di tramezzi (segnalati in rosso); La difformità segnalata con la freccia verde - riguardante la sagoma del deposito - in realtà non troverebbe riscontro nella planimetria del piano terra allegata all'istanza di condono che ripropone, in proiezione, la sagoma del suddetto deposito risultante conforme allo stato dei luoghi. Pertanto si ritiene regolare detto deposito e la difformità rinvenuta da ascrivere ad una errata rappresentazione grafica. Ulteriore difformità rispetto ai grafici ed alle fotografie allegati all'istanza di condono, che non interessano la superficie oggetto di condono, riguardano: - La chiusura del porticato mediante realizzazione di infissi (segnalati in blu). - La chiusura, mediante muratura di una buca in corrispondenza del porticato (segnalata in viola). Di seguito si riporta la planimetria del piano terra allegata all'istanza di condono (dove si evidenzia nuovamente con la freccia verde detto deposito) nonché la planimetria dello stesso immobile allo stato attuale per verificare le eventuali difformità. ... Le difformità che interessano le superfici oggetto di condono riguardano: - la rimozione della scala e la realizzazione dell'ascensore (vano segnalato con le linee rosse). Di seguito si riporta la planimetria del primo piano allegata all'istanza di condono e la planimetria dello stesso immobile allo stato attuale per verificare le eventuali difformità. ... Riguardo al primo piano non si riscontrano difformità che interessano le superfici oggetto di condono. Come accennato, l'esecuzione di opere postume alla domanda di condono edilizio inevasa comprometterebbe il rilascio della concessione in sanatoria. Esiste infatti un fermo principio per cui è preclusa l'esecuzione di interventi modificativi della consistenza materiale del manufatto oggetto di condono, in quanto la normativa sul condono edilizio postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, nuove opere ad eccezione di quelle dirette a garantirne l'integrità e la conservazione, purché le stesse non modifichino le caratteristiche essenziali e la destinazione d'uso dell'immobile. Pertanto, prima della definizione della pratica di condono, andranno effettuati i seguenti lavori di ripristino dei luoghi in riferimento agli abusi rilevati in corrispondenza delle superfici interessate dalla richiesta di condono: - Riapertura dell'infisso del bagno al piano seminterrato; - Demolizione dei due tramezzi realizzati per la creazione di un nuovo bagno al piano seminterrato; - Ricostruzione della scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra. In merito alla chiusura del porticato, detto intervento ha comportato un incremento di volume a scapito della superficie esterna del portico nonché una modifica del prospetto. Tale opera non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e si configura come abuso non sanabile. Pertanto andranno effettuati anche i seguenti lavori di ripristino: - Rimozione degli infissi posti

in corrispondenza del porticato al piano seminterrato; - Demolizione della muratura a chiusura della bucatina del porticato al piano seminterrato; I costi per le suddette opere si stimano pari a circa € 15.000,00 comprensive anche del ripristino delle finiture e delle spese tecniche occorrenti per la pratica di SCIA per demolizione spontanea degli abusi e ripristino dei luoghi. Riguardo le restanti superfici, preesistenti alle aree oggetto di ampliamento in corso di condono, come già rilevato dal confronto con le planimetrie catastali (conformi ai grafici di condono) per tutti gli immobili si riscontrano difformità riguardanti anche la diversa distribuzione degli spazi interni. Per dette modifiche non sono stati rinvenuti titoli. Tuttavia, tali opere rientrano nel novero della manutenzione straordinaria, ex art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., conformi alla disciplina urbanistico edilizia vigente, ma realizzati in assenza di titolo, pertanto ai fini del ripristino della liceità edilizia, sarebbe possibile sanare la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori mediante apposita pratica C.I.L.A. ex art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, con la corresponsione della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00, oltre spese tecniche e istruttorie pari a ulteriori € 1.000,00 per ciascun immobile. Il costo complessivo per sanare i suddetti abusi è pari a € 6.000,00 Il certificato di agibilità (art. 24 del Testo Unico per l'edilizia, DPR 380/01 e successive modificazioni e integrazioni) viene rilasciato dai competenti uffici comunali per le nuove costruzioni, nonché a seguito di interventi su edifici già esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati. Il comma 3 dell'articolo 24 indica l'obbligo, da parte del titolare del permesso a costruire o del soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, di richiedere il certificato di agibilità. Per gli immobili in questione sarà possibile presentare la pratica di agibilità a seguito del rilascio del titolo edilizio in sanatoria. ...”

PREZZO BASE D'ASTA

EURO 1.320.750,00

(unmilionetrecentoventimilasettecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE

EURO 990.562,50

(novecentonovantamilacinquecentosessantadue/50)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI

EURO 20.000,00 (ventimila/00)

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM SERVIZI S.r.l.**

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Francesco Cipriani Marinelli**.

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.doauction.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 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), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

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

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

-una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
-la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

-se il soggetto offerente è 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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

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

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

a).l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta

elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

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

Si comunica, inoltre, che:

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

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

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di

Napoli recante il seguente codice **IBAN**

IT67F0326804607052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE).

Il bonifico, con causale *“Proc. Esecutiva n. 46/2022 cui è abbinata la 161/2023 R.G.E. 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.doauction.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 (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 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 dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO** giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità

per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

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

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

SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "*Proc. Esecutiva n. 46/2022 cui è abbinata la 161/2023 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.

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 **“Proc. Esecutiva n. 46/2022 cui è abbinata la 161/2023 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

La liberazione dell’immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove

l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

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

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

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

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a). inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

b). inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c). pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d). invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv. Francesco Cipriani Marinelli sito in Napoli (80133) alla Via Maio di Porto n. 9 – Tel. 0815519272 Fax 0815516669 – email francesco@avvciprianimarinelli.it

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

Il professionista delegato

Avv. Francesco Cipriani Marinelli