

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE QUATTORDICESIMA

DIVISIONE GIUDIZIALE n.18299/2013 R.G.

RIUNITA ALLA N. 11170/2013 R.G.

nell'ambito della

PROC. ESEC. IMMOBILIARE n.1365/2012 R.G.E.

GIUDICE dott.ssa M.L. Russo

AVVISO DI VENDITA

Il dott. Stefano Costa, custode e professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella causa iscritta al n. 18299 del ruolo generale degli affari contenziosi civili per l'anno 2013, riunita alla n. 11170/2013, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 1365/2010, giusta ordinanza del G.I. dr. F. Abete depositata il 6 marzo 2014

AVVISA

- che il giorno 12 NOVEMBRE 2024 alle ore 11,00, presso il suo studio, in Napoli, alla Riviera di Chiaia n. 263, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON
EVENTUALE GARA NELLE FORMA DELLE VENDITA ASINCRONA**

della seguente consistenza immobiliare suddivisa in n.5(cinque) lotti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

in Melito di Napoli (NA,) alla Via Leonardo da Vinci n. 42 (ex 53), e precisamente:

Lotto n.1 - piena proprietà dell'appartamento ubicato al piano terra composto da tre vani utili, soggiorno, sala da pranzo, cucina, doppi servizi, corridoio e piccolo locale adibito a lavanderia, il tutto per una superficie coperta pari a mq 133.70,

oltre terrazzo esterno di mq 72.15 e balcone di mq 9.37.
L'immobile confina interamente con cortile privato collegato
alla strada comunale via L. da Vinci, il tutto riportato in
Catasto del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 2, p.lla
219, sub 3, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale
euro 464,81, via Leonardo da Vinci 53, piano T, interno 2.

Prezzo Base ribassato lotto 1: Euro 56.953,12

(cinquantaseimilanovecentocinquantatre virgola dodici)

Offerta minima presentabile lotto 1: Euro 42.714,84

(quarantaduemilasettecentoquattordici virgola ottantaquattro)

**Aumento minimo in caso di gara € 1.500,00 (millecinquecento
virgola zero zero)**

L'immobile è occupato.

Lotto n.3 - piena proprietà dell'appartamento ubicato al piano
secondo composto da tre vani utili, soggiorno, sala da pranzo,
cucina, doppi servizi, ingresso e corridoio, il tutto per una
superficie coperta pari a mq 127.24, oltre balconi di mq 41.87.
L'immobile confina interamente con cortile privato collegato
alla strada comunale via L. da Vinci, il tutto riportato in
Catasto del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 2, p.lla
219, sub 5, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita catastale
euro 402,84, via Leonardo da Vinci 53, piano 2, interno 4.

Prezzo Base ribassato lotto 3: Euro 53.156,25

(cinquantatremilacentocinquantasei virgola venticinque)

Offerta minima presentabile lotto 3: Euro 39.867,18

(trentanovemilaottocentosessantasette virgola diciotto)

**Aumento minimo in caso di gara € 1.500,00 (millecinquecento
virgola zero zero)**

L'immobile è occupato.

Lotto n.4 - piena proprietà dell'appartamento ubicato al piano terzo e quarto composto da tre vani utili, soggiorno, sala da pranzo, cucina, tripli servizi, ingresso, piccolo disimpegno e corridoio, il tutto per una superficie coperta pari a mq 160.03, oltre balconi di mq 51.71. L'immobile confina interamente con cortile privato collegato alla strada comunale via L. da Vinci, il tutto riportato in Catasto del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 2, p.lla 219, sub 7, categoria A/2, classe 3, vani 7, rendita catastale euro 433,82, via Leonardo da Vinci 53, piano 3-4, interno 5.

Prezzo Base ribassato lotto 4: Euro 65.496,37

(sessantacinquemilaquattrocentonovantasei virgola trentasette)

Offerta minima presentabile lotto 4: Euro 49.122,27

(quarantanovemilacentoveidue virgola ventisette)

Aumento minimo in caso di gara € 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero)

L'immobile è occupato.

Lotto n.5 - piena proprietà del locale ad uso deposito ubicato al piano seminterrato con bagno e piccolo ripostiglio, il tutto per una superficie coperta pari a mq 248.41. Al locale si accede a mezzo di un ampio varco dalla via fratelli Kennedy.

L'immobile confina interamente con cortile privato collegato alla strada comunale via L. da Vinci, e per il tramite di un ingresso posteriore alla via fratelli Kennedy, il tutto riportato in Catasto del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 2, p.lla 219, sub 101, categoria C/2, classe 1, consistenza 158 mq, rendita catastale euro 310,08, via Leonardo da Vinci 53, piano S1.

Prezzo Base ribassato lotto 5: Euro 39.234,37

(trentanovemiladuecentotrentaquattro virgola trentasette)

Offerta minima presentabile lotto 5: Euro 29.425,77

(ventinovemilaquattrocentoventicinque virgola settantasette)

Aumento minimo in caso di gara € 1.000,00 (mille virgola zero zero)

L'immobile è occupato.

Lotto n.6 - piena proprietà del locale ad uso box auto ubicato al piano terra, superficie coperta pari a mq 31.17. , con accesso dal viale collegato alla via L. Da Vinci.

L'immobile confina interamente con cortile privato collegato alla strada comunale via L. da Vinci, il tutto riportato in Catasto del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 2, p.lla 219, sub 102, categoria C/6, classe 5, consistenza 30 mq, rendita catastale euro 69,72, via Leonardo da Vinci 53, piano T.

Prezzo Base ribassato lotto 6: Euro 11.153,52

(undicimilacentocinquantatre virgola cinquantadue)

Offerta minima presentabile lotto 6: Euro 8.365,14

(ottomilatrecentosessantacinque virgola quattordici)

Aumento minimo in caso di gara € 500,00 (cinquecento virgola zero zero)

L'immobile è occupato.

PROVENIENZA

L'immobile risulta pervenuto alle parti giusta:

- atto di compravendita Notaio TAFURI Carlo, del 16 ottobre 1978 e 27 ottobre 1978, repertorio n. 67311, registrato a Napoli, Ufficio del Registro Atti Privati, il 06/11/1978 al n. 7242/II;
- accettazione tacita di eredità ai sensi e per gli effetti di cui all'art.476 c.c., trascritta in data 24 febbraio 2011 ai nn.7878/5649, in virtù dell'atto a rogito notaio TAFURI Carlo del 13 maggio 1991 rep. 183999.

- accettazione tacita di eredità trascritta in data 18/06/2020 ai nn.20023/14623, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Napoli dell'11 febbraio 2020.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla perizia estimativa, redatta dal C.T.U. ing. Luigi Gugliotti depositata in cancelleria e successivamente integrata, risulta che per gli immobili pignorati è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 18 giugno 2002, prot.11310.

Vi sono abusi edilizi non sanabili rispetto all'originario permesso di costruire in sanatoria per i quali, il Comune di Melito di Napoli ha emesso, in data 18 settembre 2012, ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi alla conformità delle superfici e dei volumi assentiti con il permesso di costruire in sanatoria del 18 giugno 2002 in relazione agli abusi realizzati sulle unità immobiliari riportate al foglio 2, particella 219 sub 3, sub 4, sub 7, sub 101 e sub 102. Si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita dei costi e degli oneri necessari al ripristino di tali opere come meglio evidenziato nella relazione e successiva integrazione redatta dall'esperto stimatore agli atti della procedura.

Si riporta di seguito un elenco sintetico e non esaustivo delle difformità riscontrate rispetto alla concessione edilizia in sanatoria e alle planimetrie catastali, così come riportate nella relazione peritale:

Lotto n.1 - *"Il prospetto dell'immobile parallelo alla via L. Da Vinci è stato modificato nel modo seguente: avanzamento della parete esterna a creare aumento di volume interno all'immobile; risagomatura a forma di semicerchio del terrazzino esterno a creare un aumento di superficie utile; Lo spigolo destro del*

prospetto posteriore si presenta a doppio spigolo nella concessione in sanatoria e nella planimetria catastale mentre invece nella situazione attuale lo spigolo è uno solo. Anche questa è una alterazione di prospetto posteriore del fabbricato con aumento di volume interno all'immobile.

L'altro spigolo destro del prospetto posteriore nei grafici originari si presenta arrotondato, nei grafici attuali è ad angolo retto con aumento della superficie utile; Questi abusi non sono sanabili..."

Lotto n.3 - "non si rilevano difformità rispetto alla concessione edilizia in sanatoria."

Lotto n.4 - "Il terrazzo scoperto annesso a questo immobile (4° piano) è stato trasformato in una stanza da bagno denominata B3 con aumento di volume. Questo abuso non è sanabile..."

Lotto n.5 - "Rispetto alla planimetria originaria si osserva che ci sono due ambienti in più, A.T. (area tecnica) ed R (ripostiglio), rispetto alla planimetria della concessione e a quella catastale. Oltre a questa diversa disposizione planimetrica si rileva che esiste un varco di accesso in alto a destra della planimetria che non esiste nella planimetria della concessione in sanatoria e in quella catastale. Questo varco porta ad un ambiente non rientrante nell'elenco dei beni pignorati. Da questo ambiente denominato D1 si accede per il tramite di una scala elicoidale al box auto che è il 6° immobile oggetto di pignoramento. Questo abuso consistente nella realizzazione degli ambienti A.T. ed R. è sanabile perché si configura come una diversa distribuzione degli spazi interni ed è classificabile come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lett.b D.P.R. 380/2001 in assenza di presentazione di comunicazione di inizio lavori (C.I.L) ai sensi

dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001. La violazione è sanabile e potrà essere presentata una comunicazione inizio lavori in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/2001."

Lotto n.6 - "Nella planimetria si osserva che c'è un foro nel solaio che ospita una scala elicoidale che collega codesto box-auto, per il tramite di un disimpegno D1 (non facente parte del pignoramento), con il deposito sottostante (5° cespite pignorato).

Questo abuso è sanabile perché si configura come un intervento non rientrante nel campo di applicazione dell'articolo 6 del Dpr n. 380/01 smi perché trattasi di intervento strutturale in assenza di presentazione di segnalazione certificata inizio lavori (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001... L'intervento riguarda opere strutturali e pertanto la sanatoria è subordinata all'autorizzazione sismica di cui all'art.94 del D.P.R. 380/2001 smi e all'art.4 della LR n.9/83 smi...". Si precisa che la sanabilità dell'abuso di cui sopra è subordinata all'accordo tra i diversi proprietari in quanto tale varco, consente l'accesso ad un vano sottostante non rientrante nell'elenco dei beni pignorati e non oggetto del presente avviso.

Per un'analisi più dettagliata della consistenza immobiliare, degli abusi edilizi e della situazione urbanistica, si rimanda integralmente alla relazione peritale e successiva integrazione agli atti della procedura, e consultabile anche sui siti web www.astegiudiziarie.it, ww.asteannunci.it e www.astalegale.net, il cui contenuto è da ritenersi per esteso parte integrante del presente avviso.

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 **www.doauction.it**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Stefano Costa;

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche **tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. L'offerta dovrà essere trasmessa entro il giorno precedente la data della vendita ovvero, entro il 11 novembre 2024.

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;

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 presente avviso.

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

a) i dati del presentatore (dati anagrafici con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che 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'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

e) 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;

f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e delle eventuali integrazioni, di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite

bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

IT 67 F 03268 04607 052737800863 (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) dell'importo della cauzione;

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

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà:

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

b) oppure 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 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che 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 documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

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

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano

nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica: stefano.costa@odcecnapoli.it

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

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione - con le modalità telematiche di seguito indicate:

- per i LOTTI n.1-3-4-5, una somma pari ad almeno il **venti per cento (20%)** del prezzo offerto;
- per il solo LOTTO n.6, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto.

Gli importi versati a titolo di cauzione, saranno in ogni caso incamerati a titolo di multa, in caso di rifiuto all'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato;

- il bonifico, con causale "Giudizio di Divisione n. 18299/2013 R.G., 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 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

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

gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

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.

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

- le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico

relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED AGGIUDICAZIONE

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità, non inferiore al 75% del prezzo base indicato), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

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

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

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

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

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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

- 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;

- 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.

GARA TRA GLI OFFERENTI

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

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

ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita;

iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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, ovvero il 14 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 fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

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

festivi);

Si precisa che:

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

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

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

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

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

SALDO PREZZO

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;**

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità:

i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico)

In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo;

ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Giudizio di Divisione n.18299/2013 R.G.";

- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista 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.;

- 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 avrà 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;

Il creditore fondiario è onerato di comunicare preventivamente, al professionista delegato, la precisazione analitica del credito, con espressa indicazione della parte coperta da ipoteca.

SALDO SPESE

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

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione;

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si troverà al momento del decreto di trasferimento con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del complesso di cui fa parte, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza;

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

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

Il trasferimento avviene senza alcuna garanzia relativa alla sicurezza degli impianti e senza attestato di certificazione energetica. Eventuali oneri condominiali saranno posti a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c.;

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà - con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del D.P.R. 380/2001 e 40 della legge 47/1985;

Qualora l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile l'aggiudicatario, prima del deposito nel fascicolo telematico da parte del delegato della bozza di decreto di trasferimento dovrà, con specifica

dichiarazione scritta, manifestare la propria volontà di liberare l'immobile a cura del custode giudiziario o di esonerarlo;

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà avvalersi delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa dandone comunicazione scritta al professionista delegato entro il termine di versamento del saldo del prezzo;

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso trovano applicazione le vigenti normative di legge.

VISITA DEGLI IMMOBILI

Gli interessati a presentare offerta di acquisto potranno visionare gli immobili inoltrando richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it) o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario, dott. Stefano Costa, recapito telefonico 081-7649893, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni in vendita dovrà svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi non abbiano contatti tra loro.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. 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, con allegati 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;

2. 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.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.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;

4. 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 sono ubicati gli immobili posti in vendita;

Napoli, 18 luglio 2024

Il professionista delegato

dott. Stefano Costa