

**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 519/2021**

**G.E. dott.ssa Laura Martano**

Il sottoscritto Avvocato Federica Cioffi, con studio in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30, delegata con ordinanza del 14/03/2024 dal G.E. Dott./dott.ssa Laura Martano della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. dei beni di cui appresso nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 519/2021, vista la relazione di stima e successive integrazioni a firma del perito incaricato dal Tribunale *Dott. Ing. Daniele Capuano* agli atti della procedura

**AVVISA**

Che il giorno **12.11.2024 alle ore 11:00** procederà, davanti a sé ai sensi degli art. 571 e ss. c.p.c., alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate. 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 giorno 11.11.2024**
- (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.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **BENI IN VENDITA**

#### **LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di due unità immobiliari costituenti unico lotto e precisamente: unità immobiliare articolata su due livelli collegati da scala interna sito in Portici alla Via Vicinale Madonnelle n° 4, avente superficie utile urbanisticamente regolare pari a 26 mq; unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Portici alla Via Vicinale Madonnelle n° 4, ubicata a piano terra, avente accesso dalla porta a destra dell'androne ad uso comune.

#### **DATI CATASTALI**

Gli immobili pignorati sono identificati nel titolo esecutivo con i seguenti estremi del Catasto Fabbricati.

foglio 8, particella 93, subalterno 3, categoria A/4, consistenza 3 vani

foglio 8, particella 93, subalterno 4, categoria A/4, consistenza 4 vani

#### **CONFINI**

L'unità immobiliare articolata su due livelli avente accesso dalla porta a sinistra dell'androne ad uso comune, censita in N.C.E.U. di Portici come foglio 8 particella 93 subalterno 3, confina:

- a nord e ad est con la particella 316 del foglio 8 del Catasto Terreni di Portici
- a sud con androne a piano terra censito come "sub 1" da cui trae accesso e con appartamento "sub 4" (pure pignorato)
- a ovest con appartamento "sub 2"

-L'unità immobiliare ubicata a piano terra avente accesso dalla porta a sinistra dell'androne ad uso

comune, censita in N.C.E.U. di Portici come foglio 8 particella 93 subalterno 4, confina:

□ a nord con androne censito come “sub 1” da cui trae accesso e con appartamento “sub 3”

(pure pignorato)

□ ad est e a sud con la particella 316 del foglio 8 del Catasto Terreni di Portici

□ a ovest con particella 310 del foglio 8 del Catasto Terreni di Portici e con cortile comune

censito come “sub 1” asservito alla costruzione

### **ZONA URBANISTICA**

I luoghi ricadono all'estrema periferia di Portici, in zona scarsamente abitata ed urbanizzata (nelle immediate vicinanze si trovano anche una “Via Madonnelle” e un “Vico Madonnelle”). I luoghi ricadono in zona “PI - Protezione Integrale” del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani riapprovato con D.M. del 4 luglio 2002. In tale “zona” è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti. Le possibilità di ampliamento concesse – nel limite del 20% della superficie residenziale esistente riguardano gli adeguamenti igienico sanitari delle case rurali. La costruzione comprendente l'immobile pignorati ricade nella componente “Citta da Riqualificare” del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 83 del 28 dicembre 2021, specificamente disciplinata dall'art. 32 delle Norme di Attuazione (a cui ovviamente si rimanda), nonché in “Area da Sottoporre a Piano di Recupero ai sensi della legge n° 47/1985” disciplinata dal successivo art. 33 (a cui pure si rimanda). Le residenze, limitatamente alle volumetrie residenziali esistenti, rientrano tra le utilizzazioni compatibili. L'attuale destinazione d'uso di entrambi gli immobili pignorati e le relative odierne categorie catastali (A/4 – abitazioni di tipo popolare) sono congruenti.

### **VINCOLI**

Sugli immobili pignorati grava un vincolo di tipo paesaggistico ai sensi della legge n° 1497/1939 imposto con D.M. 28 marzo 1985. I luoghi ricadono in zona P.I. (protezione integrale) del Piano Territoriale Paesistico riapprovato con D.M. 4 luglio 2002 febbraio 1999, risultando quindi sottoposti alla relativa disciplina di “piano”, che in questa “zona” vieta – in generale – gli interventi che comportano l'incremento delle volumetrie esistenti. Sugli immobili pignorati non gravano vincoli archeologici, oppure storico-artistici, oppure idrogeomorfologici (eccettuati quelli connessi alla vicinanza del Vesuvio) oppure di destinazione (tipo: difesa militare, sicurezza interna, edifici o

spazi pubblici). Gli immobili pignorati ricadono nella cosiddetta “zona rossa Vesuvio” a rischio in caso di eruzione vulcanica. Non risultano altri pesi e/o limitazioni d'uso (tipo: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione) o specifiche servitù sugli immobili pignorati.

### **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) e sue successive modificazioni ed integrazioni, la conformità e lo stato dei luoghi dell'immobile e la dettagliata descrizione dello stesso, si fa espresso riferimento e rinvio alla relazione di stima a firma del perito incaricato dal Tribunale *Dott. Ing. Daniele Capuano* agli atti della procedura, che qui deve intendersi per integralmente riportata come parte integrante e sostanziale della vendita di cui gli interessati hanno l'onere di prenderne preliminare 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 sui i siti internet [www.astegiudizirie.it](http://www.astegiudizirie.it) nonché disponibili per la consultazione presso lo studio della sottoscritta delegata alla vendita sito in Napoli alla Via Generale Giordano Orsini n. 30. In particolare della summenzionata perizia estimativa si porta a conoscenza quanto segue:

*“L'esperto non ha rinvenuto nessun titolo edilizio riconducibile agli immobili pignorati. Dall'attestato rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale che certifica:*

*1.l'estrema vetustà della costruzione d'interesse;*

*2.l'inesistenza di pratiche edilizie risalenti a tempi più recenti;*

*3.l'attuale irreperibilità di eventuali licenze di abitabilità;*

*4.l'insussistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, di ordinanze di demolizione e di pratiche sanzionatorie. Nell'attestato è citata una pratica di condono, ma dagli incartamenti forniti dall'U.T.C. risulta che la stessa riguarda l'altra unità immobiliare facente parte dell'insediamento (non pignorata). Ciò posto, si evidenzia per giusta completezza quanto segue. La costruzione comprendente gli immobili pignorati non è un organismo edilizio risalente ad un unico momento storico, ma si compone di più parti di epoche diverse. L'impianto originario di uno dei corpi di fabbrica risale come minimo al 1928. Tale è, invero, la data della sentenza di aggiudicazione menzionata nell'atto per Notaio del 30 avente ad oggetto la divisione di un più*

*ampio fondo situato in zona e del fabbricato rurale che insisteva sullo stesso (di cui fanno parte alcune delle consistenze pignorate). Il primo strumento urbanistico che ha disciplinato l'attività edilizia nel Comune di Portici è un Regolamento Edilizio del 1924, che prescriveva l'obbligo della licenza per nuove costruzioni da eseguire all'interno di un <perimetro abitato> tracciato su una planimetria dell'epoca, al momento irreperibile. L'Ufficio Tecnico Comunale ha fornito la perimetrazione del centro urbano del Comune di Portici stabilita con Delibera di Giunta Comunale del 13 luglio 1972 ai sensi della legge n° 765/1967 (cfr. grafico riportato in allegato 15). I luoghi d'interesse si trovavano all'esterno della cinta abitata. Ergo: lo erano sicuramente anche prima, atteso che tutt'oggi la zona è scarsamente urbanizzata. Dalle descrizioni riportate nell'atto notarile si capisce e bene che il corpo di fabbrica certamente esistente nel 1957, e risalente ai primi del '900, è quello dislocato sul lato sinistro dell'attuale androne d'ingresso e solo questo. Il corpo di fabbrica in oggetto deve ritenersi urbanisticamente legittimo sia con riferimento al remoto Regolamento Edilizio Comunale, sia con riferimento alla normativa Nazionale, poiché solo a far data dal 1967 l'obbligo della licenza edilizia è stato esteso all'intero territorio comunale. Dello stesso fanno parte i due vani dell'immobile pignorato identificato come "sub 3", dislocati specularmente a piano terra ed al primo piano, collegati dalla scala. Le restanti parti dell'immobile in oggetto e l'intero immobile identificato come "sub 4" appartengono ad altri corpi di fabbrica. Il remoto fabbricato rurale risalente primi del '900, originariamente composto solo dal lato sinistro, è stato ad un certo punto ampliato. Stabilire quando è difficilissimo. Vieppiù complicato è dire se l'ampliamento ha contestualmente riguardato sia il piano terra che il primo piano, poiché l'aerofotogrammetria non consente di discernere l'elevazione dei manufatti sul suolo. La vicenda è importante, poiché dall'atto del 1957 si capisce che all'epoca esisteva un solo vano a primo, corrispondente all'odierna cameretta d'ingresso della più grande abitazione ubicata a questo livello (che infatti è la stanza ictu oculi costruttivamente più antica). L'intervallo temporale incerto è il frangente 1957 – 1983 e la data limite è il 1967 Stando alla mappa allegata all'atto del 1957 (praticamente uguale per ciò che interessa a quella scaturita dalla revisione del Catasto Terreni" del 1965) la parte antica comprenderebbe: una parte dell'attuale cucina (guarda caso proprio quella oggi delimitata da uno spesso muretto basso, potenzialmente riconducibile ai resti di un antico setto murario portante); il bagno con accesso dall'androne (che invero troverebbe così una sua spiegazione architettonica, essendo oggi esterno all'abitazione vera e propria). Tutto il resto dell'immobile è di epoca incerta. In linea di principio, la sua costruzione avrebbe potuto essere ultimata in 2 anni. Talune finiture rinvenute all'interno possono effettivamente avere più di 50 anni. E' possibile, insomma, che il tutto sia stato completato prima del 1967 e che, pertanto, l'intero immobile identificato come "sub 4" sia urbanisticamente legittimo. Da una aerofotografia*

*reperita sul S.I.T. della Regione Campania si arguisce che la sopraelevazione dell'androne alla quota del primo piano – (ove oggi si trovano la camera da letto, il bagno e il corridoio dell'immobile identificato come “sub 3”) è stata realizzata dopo l'anno 1985. In quel momento storico era necessario premunirsi di un titolo edilizio, che invece non c'è. La zona in oggetto deve ritenersi abusiva. In epoca più recente sono stati infine realizzati: i locali rialzati in ampliamento dell'antico vano a piano terra dell'immobile identificato come “sub 3”; la cucina e il terrazzo a livello a piano primo dell'immobile identificato “sub 3”. Trattasi di altre opere eseguite senza titolo e perciò abusive. La conclusione trova inequivocabile riscontro nella planimetria associata male rinvenuta nella banca-dati catastale (riportata in allegato 6). Il grafico in parola, come già detto, rimanda all'immobile in oggetto ed è datato 17 marzo 1999 (allorquando le costruzioni esistenti in loco, censite e non al Catasto Terreni, furono costituite al Catasto Fabbricati). Le uniche parti che allo stato è certamente possibile ritenere regolari dal punto di vista urbanistico sono solo i due vani dell'immobile pignorato identificato come “sub 3”, dislocati specularmente a piano terra ed a primo piano, tra collegati dalla scala; per l'immobile pignorato identificato come “sub 4” non è possibile formulare un giudizio compiuto, potendosi solo ipotizzare la sua legittimità urbanistica alla luce dell'estrema vetustà dei luoghi. Per entrambi gli immobili pignorati non si ha notizia dell'esistenza di certificati di agibilità (certamente occorrenti in ragione delle evidenti modifiche apportate all'originario fabbricato rurale<sup>9</sup>) Per entrambi gli immobili pignorati non si ha notizia dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione. Gli immobili pignorati non sono terreni, rendendosi quindi superflua l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica.*

### ***Sanabilità degli abusi riscontrati e relativi costi***

*All'esito della disamina svolta nel paragrafo precedente, trattasi di stabilire la possibilità di regolarizzare le sicure violazioni urbanistiche riscontrate sui luoghi, riguardanti l'immobile identificato come “sub 3”. Per l'immobile identificato come “sub 4” non è al momento possibile confermare la presenza di abusi. Ciò posto, e precisando in via preliminare che il parere dell'esperto NON E' quello del Consiglio di Stato, il sottoscritto non ritiene possibile sanare in alcun modo le maggiori volumetrie dalle suddette irregolarità. Nello specifico: Non si ritiene possibile procedere tramite sanatorie speciali (i.e. condoni), poiché le ragioni del credito per cui si procede sono certamente successive al 2 ottobre 2003 (termine ultimo previsto dalla più recente Legge n° 326/2003 in materia). Dall'atto di pignoramento si evince, infatti, che la presente*

*procedura scaturisce da un contratto di mutuo ipotecario dell'anno 2008. Non è possibile procedere per via alternativa, tramite il cosiddetto "accertamento di conformità" ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. n° 380/2001, poiché l'attuale normativa urbanistica di "zona" non consente di rispettare il requisito della "doppia conformità" (alle norme vigenti alla data in cui è stato commesso l'abuso e a quella vigente al momento di presentazione dell'istanza in sanatoria). Le volumetrie abusive devono essere teoricamente demolite"*

## **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.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla luce di quanto riscontrato in fase di sopralluogo, entrambi gli immobili pignorati devono ritenersi occupati ad uso abitazione dal *debitore esecutato* e suoi familiari.

## **ONERI CONDOMINIALI**

Da informazioni assunte in loco, il fabbricato non è dotato di amministrazione condominiale.

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

Il **prezzo base** della vendita è stato determinato in € **48.000,00** prezzo di cui alla relazione di stima a firma del *Dott. Ing. Daniele Capuano*, 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 € **36.000,00**; **AUMENTO MINIMO**: L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara viene fissato in € **960,00**

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al **10% del prezzo offerto**), 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**

- a). una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b). 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 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)** dell'importo della cauzione;
- c). 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);
- d). 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;
- e). 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.
- f). 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: [federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it](mailto:federicacioffi.avvocatinapoli@legalmail.it);

c). 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 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)** Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva RGE N. 519/2021 Lotto Unico 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 deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al **10% (dieci per cento)** del prezzo offerto. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie. L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 € **36.000,00**; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

### **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 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 In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online 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 "prezzo base d'asta" ovvero pari o superiore ad € **48.000,00**, 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 prezzo base d'asta come innanzi precisato 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 "**Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 519/2021**" 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 o libretto bancario 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. 519/2021-** 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 il Professionista Delegato 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.

### **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: determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- e). 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;
- f). 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 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 contattando il custode, Avvocato Federica Cioffi, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta attraverso i seguenti contatti: cell 3382127746, avv.federicacioffi@gmail.com tel 081 18381787

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv Federica Cioffi. Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni su i siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nonché sul portale ministeriale delle vendite pubbliche e sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv Federica Cioffi. Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli 18.07.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Cioffi