

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Giovanni Ossani con studio in Napoli alla Via Loggia dei Pisani, 25 delegato alle operazioni di vendita, con ordinanza del 18/05/2024, emessa nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 111/2023 a cui è riunito il n. 14/2024 RGE Quinta Sezione Civile, Tribunale di Napoli, Giudice dell'esecuzione dott. Giulio Cataldi,

AVVISA

che il giorno 12 Novembre 2024 alle ore 12:00

si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, presso gli uffici di "Aste Giudiziarie in linea Spa" in Napoli – Centro Direzionale Isola E1 – Piano 2, Interno 13, del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto e 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 il 11 Novembre 2024 ore 23:59;
- 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 dell'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 IN VENDITA

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

1) Piena ed intera proprietà di abitazione di tipo economico, facente parte del fabbricato sito in Napoli (NA), quartiere S. Carlo all'Arena, alla Via Alcide Cervi n. 48, Scala B, piano secondo, interno 5, composto da un ingresso soggiorno, cucina

abitabile, disimpegno, due camere, servizio igienico, e due balconi di diverse dimensioni.

E' identificato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SCA, foglio 13, particella 437, sub. 47, Cat. A/2, classe 3, vani, 4, superficie catastale 90 mq, rendita euro 382,18.

L'immobile confina AD Est con viale interno condominiale, a Sud con vano scala B., ad Ovest con cortile del fabbricato

2) Piena ed intera proprietà posto auto scoperto ubicato al piano terra interno 29 di via Alcide Cervi n. 48 identificato N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla Sez SCA Foglio 13; particella 437, Sub 32, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 23,55- L'unità immobiliare risulta confinante ad Est con posto auto int. 30, a sud con cortile condominiale, ad ovest con posto auto int. 28;

ONERI CONDOMINIALI: L'immobile è amministrato in condominio; non sussistono oneri condominiali insoluti.

STATO DI OCCUPAZIONE: Il cespite pignorato è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZA: Il bene è pervenuto all'esecutato, in virtù di atto di compravendita del 24/02/2011 del Notaio Di Persia Luigi, rep. n. 2069, racc. n. 1494, trascritto a Napoli 1 l'08/03/2011, ai nn 6411/4542 per acquisto in regime di comunione dei beni.

Il posto auto scoperto pignorato proviene dall'atto di compravendita per Notaio Di Persia Luigi del 24/02/2011 rep. 2069/1494 trascritto a Napoli l'08/03/11 ai nn 6412/4543;

Prezzo Base Euro 130.000,00;

Offerta Minima Presentabile Euro 97.500,00 (pari al 75% del prezzo base);

Rilancio Minimo in caso di gara Euro 5.000,00.

Il CTU, arch. Simona Balmas, fornisce la seguente descrizione del cespite:

il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili pignorati, è situato in una zona periferica del Comune di Napoli a destinazione prevalentemente residenziale, nel quartiere San Carlo Arena appartenente alla III^a Municipalità di Napoli, nelle vicinanze di Calata Capodichino, Piazza Carlo III e Via Arenaccia dove sono situate molteplici attività commerciali e servizi oltre alle diverse linee di autobus pubblici ed in prossimità della tangenziale. L'unità immobiliare pignorata presenta la porta di ingresso ubicata sul pianerottolo del piano secondo della scala B, che risulta essere la seconda porta salendo dalle scale, l'appartamento è attualmente composto da ingresso, cucina abitabile, due camere, bagno, disimpegno e due balconi. In particolare le due camere hanno esposizione ad est ed hanno accesso al balcone prospiciente il viale condominiale, mentre il resto degli ambienti ha esposizione ad Ovest e dalla cucina si accede al Balcone prospiciente il cortile condominiale. Sui balconi sono presenti ripostigli realizzati con pannelli in alluminio.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a m 2,90.

Più specificatamente l'immobile presenta: pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica nel bagno ed in cucina, infissi esterni in legno, porte interne in legno e vetro, pareti e soffitti tinteggiati.

Da un punto di vista impiantistico l'appartamento dispone di una caldaia a gas ubicata sul balcone per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'impianto di riscaldamento autonomo, oltre a tre condizionatori ubicati nelle camere ed in cucina. L'immobile non risulta avere pertinenze esclusive, oltre al posto auto scoperto oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva, e da un punto di vista manutentivo risulta internamente in discrete condizioni.

La superficie utile dell'immobile risulta pari a mq 66,5.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 87

SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA

Con riferimento alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale il consulente tecnico d'ufficio ha rilevato che: *la planimetria catastale corrispondono a quelli del pignoramento, e derivano dalla variazione catastale del 26.10.1992 in atti dal 17/05/1995 per "Ristrutturazione totale e rettifica foglio per err." L'immobile visionato risulta difforme dalla planimetria catastale in ordine alla distribuzione degli spazi interni, alla dimensione di alcune bucatore esterne, ai due ripostigli realizzati sui balconi e all'ampliamento in corrispondenza della porta d'ingresso.*

1) *Presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli per il fabbricato, di cui gli immobili pignorati fanno parte, è stata rintracciata **licenza edilizia n.655/57** corrispondente alla **pratica edilizia n.921/56**, allegata alla **pratica edilizia n.1473/57** per sopraelevazione, di cui però non è stata fornita copia alla sottoscritta in quanto non rinvenuto il relativo fascicolo così come certificato dallo stesso ufficio (Allegato 7). Non è stato rintracciato alcun altro titolo edilizio né provvedimento autorizzativo né dichiarazioni di agibilità/abitabilità relativi agli immobili pignorati (Allegato 7).*

2) *Risulta istanza di **condono edilizio pratica 1796/1/86** intestata a Vittorini Vincenzo per cui è stata rilasciata **concessione in sanatoria n.73/89 del 13.02.1989** fornita in copia alla sottoscritta dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli (Allegato 8). In particolare la suddetta concessione edilizia in sanatoria n.73/89 risulta rilasciata al sig. Vittorini Vincenzo in qualità di proprietario per opere abusive realizzate nei vari piani del fabbricato sito alla Via Alcide Cervi nel 1958 in difformità dalla licenza edilizia n.655/57 e nel 1961/1967 in assenza di licenza edilizia e più precisamente:*

Non risulta documentazione afferente gli immobili pignorati presso il Genio Civile di Napoli così come certificato dallo stesso ufficio (Allegato 17).

Non risultano, per gli immobili pignorati, contenziosi amministrativi come certificato dal Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli (Allegato 9).

3) *Per quanto riguarda la conformità edilizia, non essendo stato rinvenuto il fascicolo relativo alla licenza edilizia sopradetta, il sottoscritto Ctù può solo fare riferimento ai grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria che riportano però solo la sagoma*

del fabbricato senza la distribuzione interna dei vari piani e la suddivisione in scale dello stesso, pur essendo state accatastate unità immobiliari dal sub.14 al sub.77 in corso di costruzione come rilevabile dalla pratica di condono in oggetto.

Il Ctu, inoltre, asserisce di non essere in grado di affermare se le difformità in oggetto possano essere condonabili a cura dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/1985 in quanto sulla base delle informazioni reperite non è possibile stabilire se gli abusi siano stati ultimati entro il 31.03.2003 ovvero nei termini di legge dell'ultimo condono edilizio del 2003.

Il costo complessivo stimato per il ripristino dello stato dei luoghi è pari a circa € 4.000,00.

Il bene è posto in vendita così come meglio precisato, descritto e valutato dall' arch. Simona Balmas con la relazione tecnica e la sua integrazione depositate agli atti e pubblicate sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e sui siti indicati in ordinanza, che formano parte integrante del presente avviso e alle quali integralmente si rinvia per ogni chiarimento o informazione e per l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene staggito.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott.Giovanni Ossani.

OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00). La successiva partecipazione alla gara telematica avverrà 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 la 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 legale 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 (copia della contabile di avvenuto pagamento) e 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 di cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione, 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 del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità copia del codice fiscale del soggetto offerente e 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 del legale rappresentante, del 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 dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta

-la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia d stima e di accettare il regolamento tecnico di partecipazione (se non presente nel modulo web, creare apposito allegato).

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 intenderà 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:
 - esclusivamente 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: giovanni.ossani@odcecnapoli.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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443

(I – TI - DUE QUATTRO - E - ZERO TRE DUE SEI OTTO – DUE DUE TRE ZERO ZERO - ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

Il bonifico, con causale “ Proc. Esec. n. 111/2023 riunito con n. 14/2024 R.G.E. Tribunale di Napoli 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.astetelematiche.it**, attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di PEC o alla casella di posta elettronica 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. 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.

L'offerta è irrevocabile.

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/prezzo di riferimento" 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/prezzo di riferimento" 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 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 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 formulata 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.

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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della 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.

Infine, il professionista delegato procederà 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, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, anche nel caso in cui all'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 giorni.**

All'uopo, si segnala che la vendita potrà essere soggetta ad IVA ex DPR 633/72 la cui imposta verrà calcolata sul valore di aggiudicazione e sommata allo stesso Il versamento del saldo prezzo (e dell'IVA se dovuta) deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Proc. Esec. n. 111/2023 riunita con il n. 24/2024 R.G.E., Tribunale di Napoli." 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.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi al creditore una somma pari all'80%

del prezzo, con valuta dalla data del versamento saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

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 20% (venti per cento) 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. Esec. n. 111/2023 e n 24/24 R.G.E.Tribunale di Napoli."** 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 pervenuti all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985 e s.m.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta, da consegnare al professionista delegato entro e non oltre il termine che verrà dallo stesso stabilito, e, comunque, prima del deposito nel fascicolo telematico della bozza del decreto di trasferimento.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità

degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita 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, 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 facendo richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche - www.portalevenditepubbliche.giustizia.it- o prendendo contatto con il custode giudiziario, Dott. GIOVANNI OSSANI (335 6247589, ossani.giovanni@fastwebnet.it), che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso viene reso pubblico ai sensi dell'art. 490 cpc a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, 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 avviso di vendita, ordinanza di

vendita, relazione di stima, planimetrie e 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.asteannunci.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 Dott.Giovanni Ossani. Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Il custode giudiziario è il dott. Giovanni Ossani al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni ai seguenti recapiti: cellulare 3356247589, email: ossani.giovanni@fastwebnet.it

Napoli, 25 Luglio 2024

Il professionista delegato
Dott. Giovanni Ossani