

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Laura Martano

Procedura esecutiva immobiliare N. R.G.E. 729/2021

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Miki Luca Prisco con studio in Napoli alla Via Toledo n. 116, custode giudiziario, nonché **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.** dal G.E. Dott.ssa Laura Martano nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. R.G.E. 729/2021,

- vista l'ordinanza di delega del 22.03.2023 del G.E. Dott.ssa Laura Martano;

AVVISA

che il giorno **03.12.2024, alle ore 12.00** presso lo studio in Napoli alla Via Toledo n. 116 procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona del compendio pignorato,** oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe.

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 2.12.2024;
- 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.

Nel tempo e nel luogo indicati si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed

eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento in Napoli alla Via Regina Margherita n. 12, sito al secondo piano, distinto con il numero interno 6.

Trattasi abitazione di tipo popolare costituita da due ampi vani, un servizio igienico, un ripostiglio ed un balcone oltre che da un ampio soppalco costituito da una camera, un bagno ed un ballatoio.

Nel primo vano è collocato il soggiorno, il bagno ed il ripostiglio, oltre che la scala di accesso al soppalco, nel secondo vano vi è la cucina con affaccio sulla via Regina Margherita.

L'illuminazione e l'areazione naturale sono appena sufficienti in quanto costituite unicamente dal balcone in cucina, oltre che da un piccolo finestrino nel bagno.

L'abitazione sviluppa una superficie netta calpestabile di 45 mq. al piano inferiore e 32 mq. sul soppalco. Il balcone sviluppa una superficie di 2 mq.

L'altezza utile interna è di 4,20 m che si riduce a 2,15 m nella parte soppalcata.

L'altezza netta del soppalco è di 1,80 m.

Dati catastali: l'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sez. SCA, foglio 10, particella 81, subalterno 28, zona censuaria 1, Cat. A/4, classe 5, vani 3, superficie catastale mq. 57, Rendita euro 232,41.

Confini: l'immobile confina a Nord con ballatoio e cortile condominiale, ad Est con u.i. int. 5 (sub 27), a Sud via Regina Margherita, ad Ovest con u.i. int. 7.

Regolarità edilizio-urbanistica: come riportato nell'elaborato di stima al quale si fa rinvio, il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli (1935), quindi è urbanisticamente legittimo e commerciabile. Tuttavia, nell'elaborato tecnico al quale si fa rinvio, si rilevano talune evidenti difformità urbanistiche.

Schematicamente trattasi di: A - Frazionamento dell'originaria unità immobiliare; B - Diversa distribuzione interna; C - Realizzazione del soppalco; D- Apertura del finestrino in bagno.

Le predette difformità sono state eseguite in assenza di titolo edilizio.

Gli abusi A (frazionamento) e B (diversa distribuzione degli spazi interni) sono sanabili.

Infatti, il frazionamento è sanabile con CILA tardiva.

Con la stessa istruttoria edilizia sarà possibile sanare l'abuso B - la diversa distribuzione degli spazi interni.

Gli abusi C (soppalco) e D (finestrino) sono insanabili.

Per gli interventi abusivi C e D, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi demolendo il soppalco e murando il finestrino del bagno.

Tale intervento va autorizzato con una procedura di demolizione delle opere abusive da istruire presso l'ufficio Antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli. La Comunicazione di inizio lavori di demolizione è limitata alla sola rimozione, demolizione o smontaggio delle opere abusive, con l'esclusione di ogni tipo di intervento assimilabile alle categorie edilizie di manutenzione straordinaria che potrà essere invece denunciata integrando la predetta istruttoria di CILA tardiva.

La stima dei costi per il perfezionamento urbanistico degli abusi A-B-C e D, ammonta ad euro 18.000,00. L'importo comprende oneri tecnici, diritti comunali ed oneri fiscali.

L'autorizzazione sanitaria, poi certificato di abitabilità, oggi certificato di agibilità è stata prevista dal RD n. 1265/1934 smi (Testo unico delle leggi sanitarie). Essendo l'immobile in esame di epoca otto-novecentesco, non occorre sia dotato di certificato di agibilità.

L'immobile non è dotato di APE. Nell'ultimo atto di trasferimento risalente al 2012, su dichiarazione del venditore, l'immobile è classificato di classe energetica G.

Stato di possesso: l'unità immobiliare risulta occupata da una parente del

debitore esecutato, senza contratto di locazione opponibile.

Oneri condominiali: le indagini esperite sul posto non hanno permesso di acquisire il nominativo dell'amministratore. La occupante ha dichiarato di versare circa euro 30,00 di spese ordinarie mensili per oneri condominiali

PREZZO BASE D'ASTA

Euro 38.221,88 (trentottomiladuecentoventuno/88)

OFFERTA MINIMA

Euro 28.666,41 (ventottomilaseicentossessantasei,41)

Il bene di cui al presente avviso viene descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche. Per la sua migliore conoscenza, di fatto e di diritto, ci si riporta alla relazione notarile ipocatastale ventennale ed a quella peritale, nonché ad ogni altro documento inerente ed a queste ultime allegato che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso. Si precisa che l'esperto stimatore ha dedotto dal valore di stima le spese di ripristino ai fini della regolarità urbanistica, nonché le spese per gli interventi edili necessari analiticamente descritti e riportati nella perizia tecnica del 10.12.2022.

Ad ogni effetto di Legge, tutti destinatari del presente avviso - ivi compresi gli interessati alle vendite ed alla partecipazione alle aste - possono prendere conoscenza della predetta documentazione consultando il fascicolo dell'esecuzione nelle forme scaricabili via internet sul sito: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito: www.spazioaste.it

Provenienza

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura, nonché dalla perizia estimativa alla quale si rinvia, si rileva che il bene è pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 20.12.2012 (Repertorio N. 190304, Raccolta N. 27707), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.12.2012 ai nn. 33056/24450.

Al dante causa del debitore esecutato l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita del 19.07.2004 (Repertorio N. 51015) trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 22.07.2004 ai nn. 21853/13522.

Formalità pregiudizievoli

Sull'immobile pignorato (lotto unico), così come risultante dalla certificazione notarile agli atti della procedura, nonché dalla perizia estimativa, gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria di Euro 148.688,40 a favore del Banco di Napoli S.p.A., C.F. 04485191219, e contro il debitore esecutato, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 24.12.2012 ai nn. 33057/4134 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 74.344,20 del 20.12.2012;

- trascrizione del verbale di pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., C.F. 00799960158, e contro il debitore esecutato, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 30.12.2021 ai nn. 39160/28515.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

LA VENDITA AVVERRA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA –

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, 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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 12:00 del

**giorno precedente la data della vendita, ossia entro le ore 12:00 del giorno
2.12.2024**

Modalità della vendita telematica

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

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

Il **referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Miki Luca Prisco**

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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di Euro 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

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.

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'esclusione di tutte le offerte.

L'offerta deve contenere:

- 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;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- 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 (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, residenza, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l’offerente è minorenne: l’offerta deve essere formulata dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbono essere inseriti solo i numeri di cui è composto il TRN escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia di stima, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e di accettare il regolamento di partecipazione.

All’offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) la copia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente IBAN: **IT 29 C 03268 21300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO**

ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- f) 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;

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo 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 documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertavp.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 precisa che:

- A) 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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell' ultimo giorno utile, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del professionista delegato: mikilucaprisco@avvocatinapoli.legalmail.it;
- B) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati** ai sensi dell' art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Cauzione:

L'importo della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Invero, il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 729/2021 R.G.E. versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate 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, 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 fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui prima detto l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 ai soggetti 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

L'esame delle offerte dovrà essere effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato (www.spazioaste.it), attraverso 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.

Nello specifico, 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 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:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- se il prezzo offerto è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta ed il bene è aggiudicato all'offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al valore d'asta indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che:
 - 1) il professionista delegato 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);
 - 2) non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., 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 si procederà:

- a) in primo luogo ed **in ogni caso**, alla gara ex art. 573 c.p.c. **con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta,**

secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA** e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita;

- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ad 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 delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta.**

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.

In particolare:

- partecipanti ammessi alla gara potranno formulare, esclusivamente on-line, l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (sito www.spazioaste.it);
- ogni partecipante potrà formulare un'UNICA ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;
- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 13.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara;**
- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.**
- 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;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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 ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell' offerta. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall' aggiudicazione anche nel caso in cui nell' offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore a 120 giorni.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- A) o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale Napoli Proc. Esec. n. 729/2021 RGE”;**
- B) o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura (**Tribunale Napoli Proc. Esec. n. 729/2021 RGE**), **IBAN: IT 74 X 01005 03400 000000014303.****

In caso di inadempimento alla 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.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all' art. 58 del testo unico legge bancaria), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; successivamente 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.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione** (salva diversa determinazione a cura del professionista) a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo e delle spese da parte dell'aggiudicatario. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

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.

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 qualsivoglia 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 o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, sempreché l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode entro il momento della redazione del decreto di trasferimento.

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

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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 sia stato inferiore al valore d'asta;

In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista provvederà conseguentemente:

- a) a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio, dovuti dall'assegnatario;
- b) 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;

- c) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA'

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

- 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;
- inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima, nonché agli allegati fotografici e planimetrici, 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;
- 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;
- 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.

L'immobile, prima dell'asta, potrà essere direttamente visionato dagli interessati che ne faranno espressa richiesta. Quest'ultima, dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario.

Miki Luca Prisco
Avvocato
Via Toledo n. 116 – 80134 NAPOLI
Tel. 081/552.30.75 – Fax. 081/552.34.83
PEC: mikilucaprisco@avvocatinapoli.legalmail.it

Tutte le attività previste dagli art. 571 e ss. c.c. saranno eseguite dal professionista delegato Avv. Miki Luca Prisco con studio sito in (80134) Napoli alla Via Toledo n. 116 – Tel. 552.30.75; Telefax 081/552.34.83; e-mail avv.mikilucaprisco@gmail.com

Il fascicolo della procedura sarà consultabile presso la cancelleria del Tribunale di Napoli, Sez. XIV Civile, G.E. Dott.ssa Laura Martano.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., maggiori informazioni potranno essere richieste ed ottenute presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli da chiunque vi abbia interesse.

Napoli, 24.07.2024.

Il professionista delegato
(Avv. Miki Luca Prisco)