

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 397/2022

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 28/03/2024 dal G.E. 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., vista la relazione di stima del Novembre 2023 a firma del perito incaricato dal Tribunale arch. Gaetano Amodio agli atti della procedura

AVVISA

Che il giorno **12.11.2024 alle ore 12:00** 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 una unità immobiliare destinata a deposito, C/2, sita in Napoli alla via Ascensione n. 27-28 piano terra, con accesso dalla strada, composta da n. 2 stanze, di cui una con soppalco, e wc. Il bene pignorato, con accesso diretto dalla via Ascensione, ricade in un fabbricato a prevalente carattere residenziale che sorge tra via Ascensione e via Giovanni Bausan con accesso dal civico n. 16 di via G. Bausan. Il fabbricato è un edificio in muratura portante di tufo di antico impianto. Il cespite staggito non ha pertinenze, “esiste un di servizio di portineria e “*c'e' un terrazzo condominiale, scale ed androne condominiale*” Al cespite staggito si accede dal civico n. 28 di via Ascensione, mentre il civico n. 27 corrisponde ad una finestra prospiciente la strada. Varcata la porta d'ingresso e scesi alcuni scalini, si accede all'immobile con una superficie utile di circa 52,00 mq. composto da n. 2 stanze, di cui una con soppalco, e wc. Per rendere visibile la sua consistenza è stata realizzata una planimetria in scala 1:100, con le denominazioni degli ambienti così come di seguito descritti. Ambienti:

Stanza n.1: Su di essa aprono la porta d'ingresso, la stanza n.2 e il WC. Ha una superficie utile pari a circa 23,65 mq. e un'altezza di circa 2,45 m. La stanza si sviluppa al di sotto del livello stradale e presenta un piccolo setto ad “L”. La pavimentazione è in gres di colore chiaro, le pareti sono tinteggiate con pittura corrente

Stanza n.2 con soppalco: Ad essa si sale dalla stanza n.1 attraverso uno stretto passaggio con alcuni scalini. La stanza, dotata di un soppalco, di finestra sulla strada e volta a botte, presenta una superficie utile pari a circa 13,80 mq., un'altezza massima di circa 4,26 m. e un'altezza sotto il soppalco (alla trave) di circa 2,16 m.; la pavimentazione è in parquet laminato e le pareti tinteggiate. Il soppalco, al quale si accede mediante una stretta scala in legno, presenta una struttura con travi in ferro, tavolato in legno e ringhiera in metallo. Esso ha una superficie utile pari a circa 10,20 mq, un'altezza massima di circa 1,95 m. e una minima di circa 0,70 m

W.C.: Ad esso si accede dalla stanza n. 1. Il bagno, è dotato di piccolo finestrino prospiciente la strada, lavandino, vaso, bidet e doccia. Ha una superficie utile pari a circa 4,10 mq. e un'altezza di

circa 2,45 m. La pavimentazione è in mattonelle e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica a diverse altezze.

Infissi: La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno. La finestra della stanza 2 è in alluminio dotata di napoletana in metallo, mentre la finestra vicino la porta blindata d'accesso è in alluminio con grata e scuro in metallo.

Impianti: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e del gas. L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania.

Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'appartamento si può considerare mediocre.

CONFINI

Confina a Ovest con via Ascensione, a Nord con unità immobiliare di prop. aliena, a Est con unità immobiliare di prop. aliena, a Sud con unità immobiliare di prop. aliena.

DATI CATASTALI

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli Sez. **CHI, foglio 16 p.lla 579, sub 51**, rendita: 781,71 €, z.c. 11, categoria C/2; Classe 8, Consistenza 44 mq, dati di superficie 62 mq., via Ascensione n. 27-28 piano T. Catasto Terreni, foglio 197, p.lla 165

ZONA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel comune di Napoli in via Ascensione nn. 27, 28 nel quartiere Chiaia, Municipalità 1 (cfr. fig.1). Il quartiere è una zona centrale di particolare pregio, dotata di negozi al dettaglio, ristoranti, bar, scuole e numerosi servizi ed è servita da autobus e metropolitana. L'immobile sorge vicino alla Riviera di Chiaia e alla villa Comunale. Per completezza di inquadramento del bene pignorato si rappresenta che il fabbricato nel quale lo stesso è ubicato:

- ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate, nella zona "B14- Centrale/P.zza Amedeo, Via Partenope, Mergellina, Piazza dei Martiri, Via Caracciolo, Via Crispi;

- rientra in zona "A – insediamenti di interesse storico", disciplinata dall'articolo 63-79 delle NTA della vigente variante al PRG

-VINCOLI

Dall'esame degli atti, dai documenti acquisiti e dalle indagini esperite è stato accertato che sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano i seguenti vincoli/oneri:

1 rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art. 26 delle NTA del PRG;

2 è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come: Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco disciplinata dall'artt. 63-79 delle NTA del PRG;

3 non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica;

4 non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dall'artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004;

5 rientra in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;

6 rientra in area stabile dei vincoli geomorfologici di cui alla tavola 12 del P.R.G.

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 del Novembre 2023 a firma del perito incaricato dal Tribunale arch. Gaetano Amodio 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 siti internet www.astegiudiziarie.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: “*Nel comune di Napoli vige la Variante Generale al PRG, approvata con DPGRC n.323 del 11 giugno 2004. Tanto premesso il fabbricato, di cui è parte l'immobile per cui è causa:*

•rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art. 26 delle NTA del PRG;

•è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come: **Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco** disciplinata dall'artt. 63-79 delle NTA del PRG;

•non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica;

•non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dall'artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004;

•rientra in aree di interesse archeologico di cui alla tavola 14 del P.R.G.;

•rientra in area stabile dei vincoli geomorfologici di cui alla tavola 12 del P.R.G.;

Legittimità urbanistica e titoli edilizi:

L'immobile pignorato ricade in un fabbricato, a prevalente carattere residenziale, sito nel Comune di Napoli alla via Giovanni Bausan n.16. Il fabbricato, un edificio di antico impianto, è legittimo urbanisticamente in quanto edificato ante 1935 (anno di entrata in vigore del "Regolamento Edilizio del Comune di Napoli" che prevede l'obbligo della Licenza edilizia per i manufatti di nuova costruzione). Per tale motivo non esistono dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e si può dunque affermare che è garantita la legittimità e la commerciabilità dell'immobile pignorato. A sostegno di quanto innanzi asserito si deposita ingrandimento stralcio della tav. n.17 della "Pianta della Città di Napoli" datata 1863-1880 conosciuta come Pianta Schiavoni. La destinazione d'uso del bene pignorato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico e la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria C/2 – magazzini e ambiente di deposito).

Titoli edilizi, istanze di condono etc.

In riferimento all'immobile staggito:

a) Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli non risultano Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03.

b) Come attestato dal Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli, è stato rinvenuto un fascicolo di Contenzioso Amministrativo, contenente la Disposizione Dirigenziale con la quale si diniega l'istanza di Sanatoria edilizia inoltrata avente ad oggetto "l'intervento di accorpamento di due unità immobiliari aventi accesso dalla strada, previo cambio di destinazione d'uso di una unità da deposito ad abitazione" e "si ordina il ripristino dello stato dei luoghi"

c) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli:

•“dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2023”.

•non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna;

•è stata rinvenuta (archivi infomatici pratiche edilizie dal 1995 a data odierna) Disposizione Dirigenziale n. ma “non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all’immobile in esame”. Con la **Disposizione Dirigenziale si diniega l’istanza di Sanatoria edilizia**, accertamento di conformità pratica n., e si ordina il ripristino dello stato dei luoghi. L’accertamento di conformità, inoltrata dal xxxx aveva ad oggetto “l’intervento di accorpamento di due unità immobiliari aventi accesso dalla strada, previo cambio di destinazione d’uso di una unità da deposito ad abitazione”. Con la disposizione Disposizione Dirigenziale si diniega “tale intervento” che “non è sanabile in quanto risulta in contrasto con l’art.79 della variante generale al Prg. che consente la localizzazione al piano terra per usi abitativi a condizione che l’accesso sia da spazio pertinenziale a giardino e non diretto da fronte strada” e si ordina il ripristino dello stato dei luoghi. Certificato di agibilità Non è stato reperito il certificato di abitabilità come certificato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli.

•**DIFFORMITÀ RISCOstrate NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO:**

• Premesso che: nel 2009 l’ex sub 1 e l’ex sub. 2 sono stati soppressi e fusi catastalmente ma non urbanisticamente in un’unica unità immobiliare identificata con l’ex sub. 47 avente categoria A/4 abitazione di tipo popolare.

•- con detta variazione la categoria del l’ex sub. 2, attuale stanza 1, muta da cat. C/2, magazzino e locale di deposito ad A/4 abitazione popolare.

•- nello stesso anno è stato inoltrato dall’allora proprietario, sig.rexxxx, un accertamento di conformità pratica n di cui non è stato reperito il relativo fascicolo, volto a sanare “un intervento di accorpamento di due unità immobiliari, aventi accesso dalla strada, previo cambio di destinazione d’uso di una unità da deposito ad abitazione”.

•l’accertamento di conformità n. è stato respinto con Disposizione Dirigenziale poichè “tale intervento non è sanabile in quanto risulta in contrasto con l’art.79 della variante generale al Prg. che consente la localizzazione a piano terra per usi abitativi a condizione che l’accesso sia da spazio pertinenziale a giardino e non diretto da fronte strada”. Con detta Disposizione Dirigenziale è stato ordinato il ripristino dello stato dei luoghi Tuttavia, poichè non è stato rinvenuto il fascicolo relativo all’Istanza di Sanatoria il sottoscritto esperto stimatore non può effettuare un raffronto tra quanto in esso rappresentato e richiesto e l’attuale stato dei luoghi.

•nel 2015 l'ex sub 47, cat. A/4 abitazione popolare, in seguito ad una variazione per cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito viene soppresso e genera l'attuale sub. 51, categoria C/2 magazzino e locale di deposito. Tanto premesso, dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo e i grafici all'impianto allegati al MOD. 5 datato 16.08.1945 sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr. fig.6):

–• realizzazione di un soppalco nella stanza n. 2;

–• realizzazione di un wc nella stanza 1;

–• fusione delle due unità immobiliari l'ex sub.1 e l'ex sub 2. A tal riguardo si evidenzia che dall'analisi dei grafici allegati al MOD. 5, schizzi a matita molto schematici e sbiaditi, non è chiaro se tra i due immobili vi fosse un varco di collegamento, appena accennato nel sub. 1 ma non presente nel sub. 2 e se l'apertura indicata nel sub. 1 su via Ascensione, attuale civico n. 27, sia una porta oppure una finestra.

–SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RISCOstrate:

– Ribadite le ambiguità riscontrate nei grafici (schizzi a matita) presenti nel MOD. 5

–• non è chiaro se tra i due immobili vi fosse un varco di collegamento appena accennato nel grafico del sub. 1 ma non presente in quello del sub. 2;

–• non è chiaro se l'apertura indicata nel sub. 1 su via Ascensione, attuale civico n. 27, sia una porta oppure una finestra. Ribadito ancora che:

–• la Disposizione Dirigenziale, con la quale si rigetta l'accertamento di conformità, pratica n.310/2009, avente ad oggetto l'accorpamento degli ex sub. 1 e ex sub 2 e il cambio di destinazione d'uso dell'ex sub 2 da deposito ad abitazione, ordina il ripristino dello stato dei luoghi;

–• non essendo reperibile il fascicolo dell'accertamento di conformità pratica n.310/2009, come attestato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli, il sottoscritto non può esprimersi in merito alle opere necessarie per effettuare il ripristino dello stato dei luoghi ordinato con la suddetta D.D.

–• dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevati nel corso del sopralluogo e i grafici all'impianto allegati al MOD. 5 datato 16.08.1945 sono state riscontrate le seguenti difformità:

–realizzazione di un soppalco nella stanza n. 2;

-- realizzazione di un wc nella stanza 1;

-- fusione delle due unità immobiliari ex sub.1 e ex sub 2

– nel 2015 l'ex sub 47, cat. A/4 abitazione popolare, in seguito ad una variazione per cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito viene soppresso e genera l'attuale sub. 51, categoria C/2 magazzino e locale di deposito.

–Tanto ribadito, lo scrivente esperto stimatore non può esprimersi in merito all'accertamento di conformità e alla conseguente Disposizione Dirigenziale, né può indicare gli interventi necessari alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia in quanto il fascicolo relativo all'accertamento di conformità n.310/2009 non è stato reperito dagli uffici preposti e conseguentemente il sottoscritto non può effettuare un raffronto tra quanto in esso rappresentato e richiesto e l'attuale stato dei luoghi. Come già esposto in precedenza esiste la Disposizione Dirigenziale n. 33/2010, con la quale si diniega la fusione tra i due subalterni e il cambio di destinazione d'uso di uno di essi, proposto con l'accertamento di conformità n.310/2009 e si ordina il ripristino dello stato dei luoghi. In ultimo si specifica che il soppalco, non essendo rappresentato in alcuna planimetria e non essendo stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo relativo allo stesso, deve essere rimosso. Il costo della rimozione è di circa 1.000,00 €. Successivamente alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica sarà necessario riallineare i beni e depositare nuove planimetrie catastali. Il costo di detta attività è di circa 1.000,00 €.

IMPIANTI

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e del gas. L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania 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

All'atto dell'accesso l'immobile era libero da persone ma non vuoto da cose

ONERI CONDOMINIALI

Nel fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è stato costituito Condominio e vi è Regolamento di condominio. Come risulta dalla certificazione dell'amministratore protempore del condominio di via Bausan 16, avv. in merito al bene staggito:

- 1)La condomina ha per la tab A 13,237, per la tab A1 mill. 4.293, per la tab B mill 0,72;
- 2)La quota condominiale ordinaria annuale a suo carico e' pari ad € 217,89;
- 3)La sig.ra ha per quote ordinarie una morosità complessiva pari ad € 2470,44 fino all'anno 2021, come da rendiconto consuntivo anno 2022 approvato nell'anno 2022;

- 4)La sig.ra ha per quote ordinarie una morosità e conguagli a debito per l'anno 2022 di € 246,70, come da rendiconto consuntivo approvato nell'anno 2022;
- 5)Vi è una morosità della per mancato pagamento delle quote ordinarie anno 2022 pari ad € 217,89, salvo eventuali conguagli a debito che saranno approvati dall'assemblea;
- 6)La sig.ra è morosa per mancato pagamento di tre quote straordinarie: quota straordinaria pari ad € 13,77 per la redazione del capitolato dei lavori e computo metrico per i lavori straordinari sul tetto di copertura del fabbricato; € 36,40 quota straordinaria pari ad € 38,10 somma da corrispondere al prof , precedente amministratore € 50,34 quota straordinaria spese giudizio incardinato nei confronti del condominio dall'avv. per anticipazioni effettuate;
- 7)Il condominio è in possesso di un regolamento di condominio;
- 8)Non esistono riserve di proprietà ex art 1117 cc ;
- 9)Il condominio non ha proprietà adibite a casa del portiere; c'è un terrazzo condominiale, scale ed androne condominiale;
- 10)Esiste un portiere ed il locale adibito a portineria è stato fittato perché di proprietà di un condomino;
- 11)Sono stati approvati lavori di straordinaria manutenzione da effettuarsi al terrazzo condominiale nonché al tetto di copertura condominiale;"

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA PRESENTABILE

Il **prezzo base** della vendita è stato determinato in € **61.200,00** prezzo di cui alla relazione di stima , 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 € **45.900,00**; **AUMENTO MINIMO**: L'aumento minimo dei rilanci in caso di gara viene fissato in € **1.224,00**

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; 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), 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;

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. NA 397/2022 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 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 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 € **45.900,00**; 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", 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. 397/2022**" 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. 397/2022** 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 "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it nonché sul portale ministeriale delle vendite pubbliche.

Napoli 24.07.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Cioffi