

**Tribunale di Napoli**  
**V Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura esecutiva R.G.E. n. 12/2022**

**AVVISO DI VENDITA**

*Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.*

Il Dr. Paolo Liguoro, con studio in Sant'Anastasia (Na) alla Via Capodivilla n. 15 (ex 13) (pbx-tel. 081-8990087 - fax 081-8990087- mobile 3398776873) [mail:paololiguoro2007@gmail.com](mailto:paololiguoro2007@gmail.com) - pec:paolo.liguoro@odcecnapoli.it), in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nella procedura in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del G.E. **Dott.ssa Maria Ludovica Russo del 16-17/05/2024;**

- visto il Decreto-legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;
- visto il Decreto-legge n. 59/2016 convertito in Legge 119/2016;
- vista la Circolare del 24.09.2015 ed il Modello di Delega *ex art. 591 bis c.p.c.* ed *ex lege* n.132/15, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - Area Esecuzioni;
- visto il nuovo Modello di Delega *ex art. 591 bis c.p.c.* ed *ex lege* n.132/15 predisposto dal G.E. ed allegato alla delega;
- visto l'art. 591, comma 2, c.p.c.;
- viste le istruzioni impartite ai custodi ed ai delegati;
- VISTA LA DECRETIZIONE nazionale in materia Covid 19 e le ordinanze emanate dal presidente dell'area esecuzioni del Tribunale di Napoli qui integralmente per richiamate;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo base del presente esperimento di vendita definito *ex art. 568 cpc*;

**AVVISA**

che il giorno 12 novembre 2024 alle ore 15,00, si procederà, davanti a sé, presso lo studio del professionista delegato corrente in Sant'Anastasia (Na) Via Capodivilla n. 15 (ex13), alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

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;
- (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.

## **NOTIZIE RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO**

### **Descrizione come da C.T.U. e relativi allegati:**

#### ***"LOTTO UNICO:***

*Piena ed intera proprietà di una unità abitativa ubicata nel comune di Napoli (NA), in via Ferdinando Russo, n. 2/A, piano rialzato, con ingresso da cortile comune, composta da: una camera con soppalco, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio su soppalco con terrazzino pertinenziale su cortile e terrazzo di copertura, di una superficie commerciale complessiva di mq 54,15 confinante a nord, a ovest e a est altre unità immobiliari a sud con cortile comune.*

*Il lotto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA), Sezione Urbana CHI, al Foglio 36, Particella 60, sub 7. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E AMPLIAMENTO. Le modifiche effettuate risultano abusive. Le considerazioni su espone, prosegue il Ctu, e la scarsa documentazione reperita come da certificazioni e atti rinvenuti, fanno esprimere la sottoscritta in termini di IRREGOLARITA' NON SANABILE per cui l'unico intervento auspicabile al fine di regolarizzare l'immobile è il ripristino dello stato dei luoghi stimando un prezzo forfettario di 30.000,00".*

Il lotto come meglio descritto e dettagliato anche nella Ctu cui si rinvia e, regolarmente notificata alle parti e pubblicata, è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile pignorato è occupato dalla parte esecutata in cui è risultato residente.

### **Prezzo:**

**PREZZO BASE: € 197.200,00**

**Offerta minima presentabile: € 147.900,00**

**In caso di rilancio euro 3.000/00**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore ad € 197.200,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad € 147.900,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
3. se l'offerta è inferiore ad € 147.900,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

**Situazione urbanistica ed edilizia: Fonte Ctu**

Non si sono rinvenuti titoli abilitativi riguardanti i più recenti interventi edilizi in difformità alle planimetrie catastali che hanno previsto la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento, per cui si presume che gli interventi siano abusivi.

**STUDIO DEI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI**

Letti i seguenti titoli:

1) Atto di compravendita stipulato il 26/06/2008 per notaio dott. Massimo Ciccarelli, notaio in Giugliano in Campania, iscritto nel Ruolo dei notai del Distretto Notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, Repertorio n. 9616 Raccolta n. 4989, Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, come da Nota di Trascrizione del 02/07/2008, ai nn. R.G. 24590, R.P. 15927 per mezzo del quale: *Omissis*, con ogni garanzia di fatto e di diritto, vende a *Omissis*, che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel comune di Napoli alla via Ferdinando Russo civico 2 e precisamente: - appartamento sito al piano rialzato (catastalmente primo) composto da due vani ed accessori con accesso diretto dal terrazzino pertinenziale esclusivo posto nel cortile condominiale del fabbricato; confinante (...) con detto cortile;

nel C.U. del detto comune con i seguenti dati: sez. CHI, fl. 36, p.lla 60-505, sub. 1, via Ferdinando Russo n. 2, p. 1, z.c. 10, cat. 10, cat. A/3, cl. 3, vani 2,5 (...). (ALLEGATO N. 2A, 2B)

2) Attestazione di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Napoli - Area Urbanistica, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa da cui si evince relativamente all'immobile in Napoli al NCT fg 224 p.lla 525 (correlato da visura per immobile al NCEU sez. CHI Fg 36 P.lla 60) (...) si attesta che: è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art. 69 e in parte Unità edilizia di recente formazione - art. 124.

3) Letta la Variante al piano regolatore generale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 e nello specifico l'art. 691 della Parte II alle Norme d'attuazione che disciplina il centro storico e le relative Schede tipologiche, visionato la cartografia del PRG e in particolare la tavola 7 verificando, per il cespite pignorato, che il bene non ricade nella porzione classificata: Unità edilizia di recente formazione - art. 124.

SI PUÒ AFFERMARE CHE IL FABBRICATO, IN CUI E' SITUATO IL CESPITE PIGNORATO, RISULTA DI REALIZZAZIONE PREOTTOCENTESCA.

Si è verificato presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli che per l'immobile pignorato al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 e le disposizioni dell'art. 582 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile pignorato inoltre rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 24 gennaio 1953 (riferito alla "Collina di Posillipo versante mare") pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/1953, emanato ai sensi della L. 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 e rientra altresì nel perimetro del Piano paesistico Posillipo con D.M. 14.12.1995 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26.02.1996). (ALLEGATO N. 17)

Si è verificato, per il bene pignorato, presso gli uffici del Comune di Napoli - Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia Privata che:

✓ Protocollo PG/2023/930145, a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio che nessuna documentazione è stata rinvenuta, per i nominativi indicati, riguardo Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna e Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna e relativamente la ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati. (ALLEGATO N. 10)

✓ In Riferimento alla richiesta di esistenza pratiche telematiche (DIA-SCIA-CIL) risulta, P.G./2023/927889, dalla consultazione degli archivi informatizzati dell'ufficio, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni dal 2010-2023. (ALLEGATO N. 11)

Si è avuto riscontro, dalle indagini che la sottoscritta ha effettuato per il cespite pignorato presso Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio, che da accertamenti effettuati presso gli archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A. non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare pignorata. (ALLEGATO N. 12)

Dalle indagini effettuate, riguardo il cespite pignorato, presso l'archivio informatizzato dell'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio, Settore antiabusivismo edilizio, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti e abusi edilizi, si è riscontrato che la ricerca ha dato esito negativo. Ai nominativi e indirizzo indicati non risultano fascicoli di Contenzioso Amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi. (ALLEGATO N. 13)

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è verificato per l'immobile pignorato che:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art. 263 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;

- è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art. 69 ed in parte Unità edilizie di recente formazione - art. 124;

- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;

- risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs n. 42/2004 art. 157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal DM 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n. 1497/1939;

- ricade nel perimetro del Piano territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14.12.1995) in zona RUA - Recupero urbanistico - edilizio e restauro paesistico - ambientale;

- rientra nell'area della Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;

- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71.

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio nonché condominiale, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della C.T.U. redatta dall'architetto Immacolata Guarino, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Detta C.T.U. è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo R.G.E. n. 12 2022, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito PVP - Internet [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato, Dott. Paolo Liguoro.

### **MODALITA' 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 internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

**Il referente** della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Paolo Liguoro.

### **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 (<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 almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 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.

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:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 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;

-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);

-se il soggetto offerente è minorenni 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;

-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;

-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 [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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 [paolo.liguoro@odcecnapoli.it](mailto:paolo.liguoro@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 aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli** recante il seguente codice IBAN IT29C0326822300052136399672 (ITI 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).

Il bonifico, con causale ***“Proc. Esecutiva n. 12 2022 R.G.E., 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

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

**(a)**.se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA 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 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, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.**

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 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 "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

-qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **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. 12 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 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. 12 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.

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 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 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, 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.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega 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 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, in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode 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.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici 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 copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://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 che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Sant'Anastasia (Na), alla Via Capodivilla n. 15 (ex 13). Per ogni informazione (con particolare riguardo allo stato di occupazione ed alla situazione condominiale del bene) e per la visita del cespite, far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Dott. Paolo Liguoro, sito in Sant'Anastasia (Na), alla Via Capodivilla n. 15 (ex 13) (Tel. 081-8990087; Fax 081-8990087). In ogni caso, le generalità del debitore ed ogni altra ulteriore informazione potranno essere richieste presso la cancelleria del Tribunale da chiunque vi abbia interesse.

Napoli,

Il professionista delegato

Dr. Paolo Liguoro