

Dott. Salvatore Corrado Russo
Commercialista
Via Cosenza n. 6 - Tel./Fax. 081/8031586
80038 Pomigliano d'Arco (NA)
E-mail: russo.studio@gmail.com
PEC: salvatore.russo67@pec.it
www.russoepartners.com

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE
AVVISO DI VENDITA

R.G.E. 180/2023 (+71/2024)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 180/2023 (+71/2024)

Giudice dell'Esecuzione: dott. Guglielmo Manera

Professionista delegato: dott. Salvatore Corrado Russo

Custode Giudiziario: dott. Salvatore Corrado Russo

Il dott. Salvatore Corrado Russo, con studio in Pomigliano d'Arco (NA) alla via Cosenza 6, vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis cpc, del G.E. dott. Guglielmo Manera del 08-09/07/2024;

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare recante il numero RGE 180/2023 (+71/2024), promossa dalla doValue S.p.A. (mandataria di Prisma SPV S.r.l.), rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Tavarelli, contro la sig.ra ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.) rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi Rossi e dall'Avv. Franco F. Grieco;

vista l'entrata in vigore del DL n. 83 del 2015, convertito in Legge n. 132 del 2015;

vista la pubblicazione in G.U. – serie Generale n. 16 di 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art. 161-quater disp.att. c.p.c. e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L. n. 83 del 2015, convertito in Legge n. 132 del 2015;

letto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015;

vista l'entrata in vigore del D.LGS. n. 149 del 2022, di attuazione della Legge delega n. 206 del 2021;

letti gli artt. 591, 591 bis, 569, 570, 571, 576 c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c;

AVVISA

che il giorno **12/11/2024**, alle ore **17.00**, presso lo studio del professionista delegato sito in **Pomigliano d'Arco (NA)** alla **Via Cosenza n. 6**, si terrà, nell'ambito della

procedura in epigrafe, la **vendita senza incanto con modalità telematiche (con eventuale gara in modalità asincrona)**, dell'immobile pignorato, di seguito descritto, secondo le modalità e condizioni di seguito riportate.

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 www.spazioaste.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Dott. Salvatore Corrado Russo.

BENI IN VENDITA

Visto l'art. 568 c.p.c., si determina che la vendita avverrà in un UNICO LOTTO, come meglio appresso identificato, al **prezzo base** così come determinato dalla perizia di stima in atti.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Pozzuoli, alla via Dentice n. 7.

L'immobile staggito, ubicato al piano rialzato della scala C del fabbricato, distinto con il numero interno 1/C, avente anche un ulteriore accesso indipendente direttamente dalla strada, si sviluppa su un unico livello al piano terra/rialzato e risulta attualmente articolato in ingresso/soggiorno/cucina, veranda, piccola intercapedine triangolare prospiciente l'ingresso indipendente, piccolo disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio e bagnetto.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati comune di Pozzuoli al Foglio 7, particella 104, sub 4, categoria A/2, classe 4, cons. 5 vani, superf. catastale totale 84 mq, scala C, piano T, rendita 542,28 €.

VALORE D'ASTA: € 39.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 29.250,00.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Allo stato attuale l'appartamento è occupato dal debitore esecutato sig.ra ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.) unitamente alla sua famiglia.

CONFINI

L'appartamento confina con cassa scale C, viale privato diramantesi da via Dentice (trattasi di area perimetrale all'intero fabbricato, distinta con la particella 105, ancora

intestata all'originario costruttore del complesso immobiliare), via Dentice, e immobile di proprietà aliena distinto con l'interno 2/C.

DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'esperto, nella relazione di stima ha precisato che: per quanto riguarda la verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima, sulla scorta delle informazioni desumibili dal PRG attualmente in vigore, della documentazione catastale, dei titoli di provenienza nonché della certificazione acquisita presso il competente ufficio tecnico del Comune di Pozzuoli, è possibile riferire quanto segue.

Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare in esame, stando a quanto riportato nei titoli di provenienza acquisiti, risulta edificato in forza della Licenza Edilizia n. 63 rilasciata dal Comune di Pozzuoli in data 09.06.1967.

Va rilevato che tale dato risulta congruente con le risultanze catastali, ciò tenuto conto che l'unità immobiliare in oggetto risulta denunciata per l'accatastamento in data 09.07.1968 al termine dei lavori di edificazione del fabbricato.

L'esperto, come da prassi, ha formulato una specifica istanza al competente ufficio tecnico del Comune di Pozzuoli, assunta al prot. n. 98781 del 21.11.2023, con richiesta di tutte le pratiche edilizie (Licenze, Concessioni, DIA, SCIA, CILA, etc.) riconducibili al bene oggetto di valutazione e al fabbricato di afferenza nonché a tutti i soggetti succedutisi nella titolarità dello stesso.

Con certificazione del 14.03.2024, il Responsabile dell'ufficio ha, quindi, attestato:

- che per il fabbricato in oggetto risulta effettivamente annotata la Licenza Edilizia n. 63 del 1967 rilasciata a ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.) per la "costruzione di fabbricato in via Marina di Licola", seppure l'originale del predetto titolo, in uno agli elaborati tecnici, non risultino, ad oggi, reperibili presso l'archivio comunale;
- che dalla consultazione dell'archivio informativo non risultano presentate istanze riferibili ai nominativi forniti nonché agli identificativi catastali e al toponimo.

Per la verifica della congruità urbanistica del bene in esame, anche in forza di quanto espressamente previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001, l'esperto ha ritenuto, dunque, non possa che farsi riferimento alla planimetria catastale presentata in data 09.07.1968, come detto risalente al primo accatastamento del fabbricato (dunque considerabile alla stregua di planimetrie c.d. di impianto).

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e la situazione riportata nella planimetria catastale emerge la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali:

1. l'originaria corte scoperta annessa in proprietà esclusiva all'appartamento, indicata in planimetria catastale come "suolo annesso quota 1/C", risulta quasi interamente chiusa (in assenza di titolo abilitativo edilizio) mediante pareti perimetrali in muratura e copertura in legno, così determinando l'abusiva creazione della veranda e dell'intercapedine, assurgenti ad una volumetria complessiva pari a circa 70 mc vuoto per pieno (v.v.p.); tale volumetria abusiva è facilmente riconoscibile dall'osservazione del prospetto sud che, nella parte basamentale (ove in origine era verosimilmente presente un muretto con soprastante ringhiera, con il cancelletto che accedeva alla suddetta corte esterna), presenta attualmente un muro pieno, rivestito in finta pietra naturale, pure dotato di finestre;
2. le bucatore (finestre e porte-finestre) presentano dimensioni e ubicazione parzialmente difformi da quelle riportate in planimetria catastale, dovendosi in particolare segnalare la tamponatura di due delle tre finestre prospettanti a nord, l'apertura di una nuova piccola finestra (in corrispondenza del bagnetto sulla parete ovest), nonché la sostanziale modifica del prospetto sud a motivo della abusiva realizzazione dei volumi di cui al punto precedente;
3. l'appartamento presenta un'articolazione interna parzialmente difforme da quella riportata in planimetria catastale, con la realizzazione di nuovi tramezzi previa demolizione di parte di quelli originariamente previsti;
4. l'altezza interna misura mediamente 2,90 m in luogo dei 3,05 m indicati in planimetria catastale.

Per quanto concerne le prospettive di sanatoria delle difformità rilevate, trattandosi verosimilmente di opere realizzate in epoca successiva a quella di accatastamento del fabbricato senza la preventiva presentazione di idonee pratiche edilizie, circa la possibilità per l'aggiudicatario di procedere ad una eventuale regolarizzazione urbanistica è possibile riferire quanto segue.

Per quanto concerne le difformità di cui ai **punti 1 e 2**, trattasi di abusiva realizzazione di nuove volumetrie e modifica dei prospetti per le quali, in forza di quanto disposto dal PRG e dal PTP (che vietano espressamente la creazione di nuove volumetrie) e tenuto conto dei vincoli paesaggistici vigenti, l'esperto ha ritenuto non possa che essere prospettato il ripristino dello stato dei luoghi mediante l'integrale demolizione della struttura in muratura e legno abusivamente realizzata e il ripristino degli originari prospetti, finestre e bucatore, il tutto come riportato in planimetria catastale.

In virtù di quanto disposto dal PRG e dal PTP in vigore, nel caso di specie non trova, infatti, applicazione la sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 non sussistendo l'indispensabile requisito della doppia conformità.

Né risulta parimenti prospettabile la sanatoria c.d. "speciale" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, per la cui applicabilità è necessario, a un tempo, che la realizzazione degli abusi sia avvenuta anteriormente al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva sia anteriore al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.), condizione quest'ultima certamente non soddisfatta tenuto conto che le ragioni del credito temporalmente più antiche risalgono al contratto di mutuo fondiario stipulato dall'esecutata nel 2011.

Per tali abusi, dunque, l'aggiudicatario dovrà, come detto, procedere con il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella integrale demolizione dei muri di tamponamento e della copertura in legno e, quindi, nel ripristino dell'originario prospetto e delle finestre nonché in tutte le opere connesse e conseguenziali (montaggio di idoneo ponteggio, trasporto e conferimento in discarica dei materiali demoliti, opere di intonacatura e tinteggiatura, etc.). L'esperto ha evidenziato che l'intervento di ripristino prospettato rientra nella fattispecie degli "interventi di restauro e di risanamento conservativo" se non addirittura in quella degli "interventi di ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell'art. 22 del medesimo DPR. L'aggiudicatario dovrà, quindi, dapprima provvedere alla predisposizione di idoneo progetto delle opere a farsi da presentare agli uffici competenti (ufficio tecnico, genio civile per le opere strutturali, etc.), previo assolvimento degli oneri amministrativi previsti.

Per quanto concerne la difformità di cui al **punto 3**, ossia alla diversa articolazione interna dell'immobile, trattasi di opere che rientrano nelle fattispecie degli "interventi di manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e s.m.i, di regola subordinate alla segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22 del citato DPR che ricomprende (comma 1, lettera a) "gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti". Non risultando agli atti dell'ufficio tecnico alcun provvedimento autorizzatorio riconducibile a detti interventi, il futuro aggiudicatario, previa

realizzazione degli interventi di demolizione e ripristino di cui al punto precedente, sarà, quindi, tenuto a presentare presso il competente ufficio tecnico comunale una specifica pratica SCIA in sanatoria secondo le modalità di cui all'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001, previo versamento della sanzione pecuniaria (commisurata all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, in misura non inferiore a 516,00 € e non superiore a 5.164,00 €), oltre ai diritti di istruttoria e segreteria.

Quanto, infine, alla difformità di cui al **punto 4**, ossia alla minore altezza interna rispetto a quella riportata in planimetria catastale, l'esperto ha evidenziato che trattasi di lieve discrasia riconducibile ad una mera approssimazione in fase di accatastamento (spesso riscontrabile per remoti accatastamenti cumulativi di molteplici unità immobiliari al termine dei lavori di realizzazione di un fabbricato).

A seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata nonché della messa a norma degli impianti, l'esperto ha evidenziato che il futuro aggiudicatario, previo allineamento catastale del bene, sarà quindi tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

Circa le citate difformità, si precisa che l'esperto ha già sottratto dal valore venale del bene risultante dalla stima il totale dei costi di regolarizzazione urbanistica che ammontano ad €. 27.000,00.

Infine, si precisa che non risulta costituito alcun condominio e che l'immobile viene venduto con esclusione di qualsiasi garanzia, consegna ed allegazione di documentazione sulla sicurezza degli impianti di cui all'articolo 13 del D.M.22.1.2008 n.38 e successive modifiche ed integrazioni.

Il tutto come meglio descritto nella certificazione notarile in atti e nella relazione di stima redatta dall'Ing. Davide Portolano, che devono essere consultate dagli offerenti, ed alle quali si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

La relazione di stima è pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net.

Il bene sarà visionabile previo appuntamento da richiedere al custode giudiziario dott. Salvatore Corrado Russo (info 081/8031586 e www.russoepartners.com), tramite il portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, il quale farà esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita e fornirà ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene ed alle modalità di partecipazione alla gara.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte d'acquisto, contenente i requisiti di cui all'art. 12 del D.M. 32/2015, in regola con l'imposta di bollo di €. 16,00 (da assolvere con modalità telematiche), **dovranno essere formulate entro e non oltre le ore 13:00 del 11/11/2024**, esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'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, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) con la precisazione che 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 la automatica esclusione di tutte le offerte; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato – CRO, con la precisazione che devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

2) All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o 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 sia 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.

3) In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, d.P.R. n. 68 del 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, D.M. n. 32 del 2015.

4) **L'offerta** ed i relativi documenti allegati **va inviata** 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 telematica (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).

5) 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, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato salvatore.russo67@pec.it.

6) Nei casi 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.

7) **La cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere **versata esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario del Gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.P.A. **accesso presso la Banca SELLA S.p.A. e dedicato al Tribunale di Napoli, avente le seguenti coordinate IBAN: IT29C0326822300052136399672.**

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 180/2023 RGE lotto unico, versamento cauzione" deve essere effettuato a cura dell'offerente **necessariamente in un'unica soluzione** ed 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. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. Nel caso in cui non risconterà l'avvenuto accredito delle somme l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) verrà restituito - previsto impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta;

8) Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega. 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'accesso all'area riservata del sito **www.spazioaste.it** 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.

9) Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati per la formulazione dell'offerta;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet **www.spazioaste.it**;
- 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

10) L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia 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 ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: - in primo luogo, il professionista 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); - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore. Nel secondo caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini. Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) 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 l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista 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); in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

11) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. A tal fine **l'offerta minima di rilancio non potrà essere inferiore ad €. 2.000,00**; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata, in particolare: - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte; - **la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello di avvio della gara**, ovvero entro le ore 11:00 del 14/11/2024.

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 fino 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.**

In proposito, SI PRECISA quanto segue: 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; - che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e

comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); - che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

12) l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

13) ai sensi dell'art. 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita, qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc.

14) Il professionista provvederà sull'**istanze 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 stata inferiore al valore d'asta.

15) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine perentorio ed improrogabile di **120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia stato indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore), ovvero entro il **più breve termine indicato** dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, che gli verrà indicato successivamente dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Proc. Esec. n. 180/2023 R.G.E.".

Nello stesso termine l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che gli verrà indicato o con assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Proc. Esec. n. 180/2023 R.G.E. - SPESE", per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, **ovvero pari alla minore somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali**, a titolo forfettario per il pagamento degli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese, se corrisposto a mezzo assegni circolari con le modalità sopra indicate, dovrà essere effettuato **presso lo studio del professionista delegato sito in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Cosenza n. 6.**

16) laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) 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, nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme);

17) qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, cpc, dovrà contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento;

18) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, che saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc;

19) la vendita, che si perfeziona al momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. All'uopo si avvisa che

l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 V comma e dell'art. 40 VI comma della legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 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, non conoscibili 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 dei beni;

20) l'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, se questo non lo esenta.

21) la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a meno che l'aggiudicatario, al momento del versamento del saldo prezzo, o comunque verificata l'esattezza dello stesso, manifesti l'eventuale volontà (scritta) di esonero dalla liberazione (se già non avvenuta).

22) Il professionista acquisirà dall'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Nel caso in cui non dovesse pervenire la dichiarazione entro il termine del saldo prezzo il G.E. provvederà alla segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F..

23) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A. la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei 120 gg. dall'aggiudicazione;

24) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

25) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

L'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà reso pubblico a cura del delegato mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione di un avviso, con relativi allegati, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia, almeno 70 giorni prima della vendita;
2. pubblicazione di un avviso sui siti Internet www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), www.asteannunci.it e www.astalegale.net, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima con allegati, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet immobiliari privati www.casa.it, www.idealista.it e su www.bakeka.it – almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenete 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;

Napoli, li 30/08/2024

Il professionista/delegato
dr. Salvatore Corrado Russo

