

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sez. Esec. Imm. - G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo R.G.E. 834/2019

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ED
EVENTUALE GARA ASINCRONA**

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. come novellati dalla Legge n. 132/2015

Il dott. Massimo Lamberti, domiciliato per la carica in Napoli, alla Via Caravaglios, 33, delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito della procedura esecutiva

R.G.E. n. 834/2019, con provvedimento emesso dal G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo, in data **16 marzo 2022** integrato in data 05 ottobre 2022;

AVVISA CHE

il giorno **10 dicembre 2024**, alle ore **16.30** e segg., presso lo studio del Professionista Delegato c/o Studio dott. Massimo Lamberti - sito in Napoli; alla Via Caravaglios, 33, scala A, piano 1, interno 3 è fissata, avanti al sottoscritto, la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ED EVENTUALE GARA ASINCRONA**.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita ore 16:00.

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'**arch. Luca Di Meglio**, i cui documenti sono depositati nel fascicolo dell'esecuzione e pubblicati sul P.V.P. (pvp.giustizia.it) e sui siti internet www.astetelematiche.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, che dovranno essere consultati dall'eventuale offerente ed alla quale; si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul predetto bene.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNO

Lotto 1: piena ed intera proprietà, degli immobili appartenenti al fabbricato sito in Napoli,

alla via Suor Maria della Passione n. 250/252, costituito da:

Appartamento al piano primo con annessi cortile e due locali deposito pertinenziali al piano terra, con ingresso dal civ. 250 di Via Suor Maria della Passione, composto da: un (1) Cortile scoperto al PT; un (1) Ingresso; due (2) balconi; una (1) Cucina-living; un (1) Terrazzo a livello; un (1) Servizio igienico (W.C.); tre (3) Camere da letto; un (1) Soggiorno; due (2) Locali deposito al PT. L'appartamento confina: a Sud con IV Traversa Villa Bisignano, ad Ovest con Via Suor Maria della Passione, a Nord con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Napoli al Foglio 173 - All. A, P.lla 93) e, ad Est con area pertinenziale esterna di ingresso al piano terra intestata alla stessa ditta (in C.T. del Comune di Napoli al Foglio 173 - All. A, P.lla 96) ed è indentificato al C.F. del Comune di Napoli con i seguenti dati: SEZ BAR; Fogl. 10; P.lla 95; Sub 8; Cat. A/3; Classe 3; Consistenza 7,5 vani; Rendita € 426,08. L'area d'ingresso e i due Locali deposito al PT confinano: a Sud con IV Traversa Villa Bisignano, ad Ovest con Via Suor Maria della Passione, ad Nord con appartamento appartenente allo stesso fabbricato al P.T. (in C.F. del Comune di Napoli alla SEZ BAR; Foglio 10; P.lla 95; Sub 7; cat. A/5) e, ad Est con area pertinenziale esterna appartenente a fabbricato di aliena proprietà (in C.T. del Comune di Napoli al Foglio 173 - All. A, P.lla 96) e, sono identificati al C.F. del Comune di Napoli con i seguenti dati: 1) - SEZ BAR; Fogl. 10; P.lla 95; Sub 2; Cat. C/2; Classe 5; Consistenza 20 mq; Sup Cat. Tot. 26 mq; Rendita € 99,16; 2) - SEZ BAR; Fogl. 10; P.lla 95; Sub 3; Cat. C/2; Classe 5; Consistenza 20 mq; Sup Cat. Tot. 27 mq; Rendita € 99,16. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. La costruzione del fabbricato cui appartengono gli immobili in oggetto, è stata realizzata all'inizio degli anni 60 del secolo scorso in assenza di Licenza Edilizia e per la stessa risulta presentata una istanza di Condono Edilizio a nome del precedente proprietario n. prot. 163491 del 12/05/1987, allo stato incompleta e non definitiva, i cui costi per

l'eventuale sanatoria, subordinata al nulla osta del Dirigente dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, per l'integrazione degli abusi relativi alla domanda e, dei relativi oneri, non correttamente versati, calcolati dallo scrivente in via teorica, ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, sono stati detratti dal valore attuale di mercato del bene (Cfr. risposta ai quesiti 6 e 12)

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 76.000,00 (settantaseimila/00);

OFFERTA MINIMA: € 57.000,00 (cinquantasettemila/00);

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (mille/00).

Stato di occupazione: Occupato dall'Esecutato e dalla sua famiglia

REGOLARITÀ EDILIZIA e CONFORMITÀ CATASTALE

Lotto 1 Dalle ricerche effettuate, consultando gli atti di provenienza ultraventennali degli immobili in oggetto sino all'atto di acquisto della particella di terreno su cui è stato costruito il fabbricato cui appartengono: atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Zecchino, n. rep./racc. 19710/8290 del 03 marzo 1958 e l'atto successivo di compravendita, sempre a rogito del Notaio Giovanni Zecchino, n. rep./racc. 33556/154322 del 22 giugno 1971, attraverso il quale veniva venduto tutto il fabbricato, oltre alla consultazione degli archivi dei registri delle Licenze Edilizie del Comune di Napoli, presso il quale, lo scrivente inoltrava richiesta, in base ai dati recuperati dalle suddette consultazioni, incrociandoli con i dati recuperati dalle ispezioni catastali effettuate sino all'impianto catastale del fabbricato, di cui alle planimetrie storiche originarie d'impianto, risalenti al 01/04/1960, non è stata ritrovata alcuna Licenza o Concessione Edilizia, relativa alla costruzione del suddetto stabile, per cui, alla luce della documentazione recuperata, in mancanza di ulteriori riferimenti, allo stato, si ritiene che il fabbricato in oggetto sia stato realizzato tra il 1958 (anno di acquisto del terreno) e il 1960 (anno dell'accatastamento originario del cespite), come confermato anche dalle verifiche effettuate presso il Dipartimento di Urbanistica del Comune di Napoli, consultando le

foto aeree dell'I.G.M. e le carte topografiche della S.T.R. (volo 13/05/1956 strisc. XVIII / 2052 - Carta topografica STR levata Dicembre 1962 Sez n. 15/A), in assenza di Licenza Edilizia. Si rileva altresì, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, che non risultano procedure di contenzioso amministrativo, di RE.SA., né ordinanze di demolizione, riguardanti il fabbricato o gli immobili oggetto di procedura. Al contrario, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, lo scrivente estraeva copia di una Istanza di Condono Edilizio, ai sensi della L. 47/85, relativa al fabbricato de quo, su richiesta del proprietario del fabbricato sin dal 1971, n. prot. 163491 del 12/05/1987; tuttavia, dall'esame della pratica, come riportato nella relazione tecnica allegata ai modelli presentati (mod. A/1, mod. B/1, mod. C/1, mod. D/1 e mod. D/2), con la suddetta istanza si richiedeva sanatoria per la realizzazione sul predetto fabbricato, del quale non veniva precisato alcun riferimento sull'epoca della costruzione né su eventuali titoli edilizi relativi alla stessa, di opere in assenza di Concessione Edilizia, effettuate nel 1976, costituite in particolare: dalla realizzazione di una terrazza ed un balcone entrambi coperti con tettoia, a servizio del piano primo del fabbricato, con la conseguente realizzazione al piano terra di un ambiente coperto, originariamente destinato a cortile scoperto (mod. A/1 e B/1); dalla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria non valutabili in termini di superfici e di volumi che hanno modificato le distribuzioni interne degli ambienti ai due piani ed i prospetti del fabbricato (mod. C/1); dal cambio di destinazione d'uso per n. 2 locali al piano terra, da abitazione a deposito (mod. D/1 e D/2). Si rileva ancora, che la suddetta pratica, di cui risultano versate le oblazioni autodeterminate non è stata definita, per cui allo stato, la consistenza in oggetto non può definirsi regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio.

Verifica Regolarità Urbanistico-Edilizia degl'immobili (Sub 8, Sub 2 e Sub 3)

Esaminando la suddetta istanza di sanatoria, acquisita dal sottoscritto presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, lo scrivente ha verificato che la stessa, non è stata istruita, ed è

in attesa di definizione; si rileva, altresì che la pratica risulta incompleta e va integrata di tutta la documentazione necessaria. Risulta pagata interamente l'oblazione dichiarata, che dalle misurazioni rilevate, in mancanza della Licenza o Concessione Edilizia del fabbricato, dovrebbe essere integrata. A tal proposito, relativamente alla consistenza originaria del fabbricato, di cui, come detto, non sono state ritrovate Licenze o Concessioni Edilizie, si rileva che la stessa è stata ben rappresentata negli allegati grafici alla menzionata pratica di condono, come stato dei luoghi ante abuso, mentre lo stato di fatto attuale corrisponde perfettamente alla rappresentazione grafica dello stato post abuso, relativo agli interventi effettuati al fabbricato nel 1976 (All. 8.1 - Tav 3, 4 e 5). Si precisa infatti, con riferimento agli immobili in oggetto, appartenenti al fabbricato de quo, di cui al I LOTTO: appartamento al primo piano con annessi cortile e due locali deposito al piano terra, con accesso da Via Suor Maria della Passione n. 250, che dalle ricerche effettuate presso gli Uffici della VI Municipalità (Via D. Atripaldi n. 64) e presso lo S.U.E. del Comune di Napoli, non sono state ritrovate pratiche cartacee di archivio dal 1996 al 2010, tipo D.I.A., né risultano depositate pratiche o istanze telematiche tipo CILA o SCIA.

Si ritiene, tuttavia, che in mancanza di titoli che confermino la liceità della consistenza originaria, allo stato, la suddetta istanza di condono non possa essere definita per come è stata presentata, a meno di integrare la pratica richiedendo al Dirigente dell'Ufficio Condono una estensione del Condono alle volumetrie originarie del fabbricato, che in mancanza del titolo autorizzativo, devono considerarsi abusive. Si rileva altresì che, in base all'ultima Deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 05/02/2021, l'Amministrazione Comunale ha deliberato la riapertura dei termini per la presentazione della modulistica in autocertificazione ai sensi della delibera di G.C. n. 4981/06 e successive per la chiusura delle domande di condono, fissando la nuova scadenza al 31/12/2021, "...I cittadini che non hanno, a tutt'oggi, aderito alla citata procedura potranno presentare la modulistica entro il 31/12/2021. Qualora gli stessi

risultino nuovi proprietari, subentrati nella titolarità della domanda, dovranno allegare alla modulistica (disponibile nell'apposita sezione) copia del titolo di proprietà....", allo stato sono scaduti i termini per presentare la suddetta documentazione, tuttavia la suddetta delibera viene prorogata solitamente per consueta prassi in tempi recenti al 31/12 di ogni anno. Di conseguenza, per gli immobili in oggetto, presentando i suddetti modelli in autocertificazione, ed integrando tutta la documentazione mancante, oltre al pagamento delle eventuali integrazioni dell'oblazione e degli oneri urbanistici, può essere richiesta la definizione della pratica che, come disposto dalla L. 47/85 che, nel caso specifico, non ricadendo l'immobile in zona vincolata paesaggisticamente ai sensi del D. Lvo 42/2004 - Parte Terza - Beni Paesaggistici, non è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, ma come detto, al positivo accoglimento dell'istanza di estensione del Condono alle volumetrie originarie del fabbricato.

Premettendo, altresì, che allo stato non è possibile, non istruendo materialmente la pratica di condono, poterne prevedere apriori il totale accoglimento e la relativa definizione, perché nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e propri in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica, nel caso specifico dipendente, come detto dal parere definitivo del Dirigente dell'Ufficio Condono, lo scrivente, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ha ritenuto opportuno calcolare, in ogni caso, in via teorica tutti i costi necessari alla eventuale definizione della pratica di condono e alla conseguente ipotizzabile regolarizzazione dei beni in oggetto.

QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE

URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, nell'ipotesi di un positivo accoglimento dell'estensione del Condono, ha calcolato i costi e gli oneri

complessivi, relativi all'eventuale definizione della pratica di Condono Edilizio n. 130996 del 12 maggio 1987, con riferimento agli immobili appartenenti al primo lotto pignorato, che ammontano complessivamente ad € 15.000,00, comprendenti anche le spese tecniche relative all'istruttoria della pratica di Condono Edilizio, e alle certificazioni per l'Idoneità Statica, e per l'accatastamento planimetrico dell'appartamento - sub 8).

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Il **GESTORE DELLE VENDITE** telematiche è la società **EDICOM SERVIZI S.r.l.**

Il **PORTALE** il gestore della vendita telematica è il sito **www.doauction.it**;

Il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il dott.

Massimo Lamberti.

La vendita avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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

L'offerente è tenuto a prendere cognizione ed a documentarsi sullo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto di vendita. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo:

l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiale 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 virgolo indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e si rappresenta che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, 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 e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

A. OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal ministero della giustizia e reperibile attraverso il portale del gestore della vendita telematica.

B. CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'articolo 12 del DM n. 32/2015 con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

C. ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita

Asta Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I T SEI SETTE F ZERO TRE

DUE SEI OTTO ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE ZERO CINQUE DUE

SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE) dell'importo della cauzione;

b) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione del versamento del prezzo);

c) Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) 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;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura lasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dal soggetto effettua l'offerta.

D. PRESENTAZIONE OFFERTA

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può:

a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa *mezza casella di posta elettronica certificata*; oppure b) essere direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'articolo 12, comma quattro e dell'articolo 13 del DM numero 32 del 2015, con la precisazione che virgola in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto e richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo sei comma quattro del DPR 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 (fermo restando alle seconda modalità di sottoscrizione trasmissione dell'offerta sarà concretamente

operativo una volta che saranno eseguiti a cura del ministero della giustizia le formalità di cui all'articolo 13 comma quarto del DM n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti 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 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).

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.

Nei soli 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, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato massimo.lamberti@pec.it; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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;

E. CAUZIONE

L'importo della cauzione, per un importo pari almeno al **20% del prezzo offerto** (come disposto dal GE dott.ssa Russo in data 07/06/2024 nella dichiarazione di decadenza del precedente aggiudicatario):

- dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato;

- il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 834/2019 R.G.E., lotto n. 1, 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.

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non residenti aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

F. ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre, il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega (cui si rimanda per ogni ulteriore precisazione);

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

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

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, 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 tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione 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 successivo punto G)

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:

i) maggior importo del prezzo offerto;

ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

G. GARA TRA GLI OFFERENTI

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 le offerte 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 in misura non inferiore a quella che il delegato ha fissato in precedenza;

iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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 avrà 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 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 (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

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

H. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

iii) 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 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.

I. SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (in nessun caso potrà essere indicato un termine superiore a 120 giorni);

- Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura di cui al punto C. indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 563/2018 R.G.E.;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: 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, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto del l'immobile ai sensi dell'articolo 585 comma 3 c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo,

depositare presso lo studio il professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

J. FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo dovrà versare un importo a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista;

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza di delega emessa dal Giudice delle Esecuzioni.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può esser resa nota a persone diverse dal custode.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. 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, avendo cura di allegare 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. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. 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 in vendita;

5. l'eventuale effettuazione del servizio "prima visita - virtual tour 360°" da pubblicare sul sito Astegiudiziarie.it e sugli altri siti utilizzati per la pubblicità nel caso specifico.

Per informazioni ci si può rivolgere all'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli ed al dott. Massimo Lamberti, il quale in qualità di Custode Giudiziario e di professionista delegato è, altresì, disponibile, su appuntamento da richiedere con preavviso di almeno 7 giorni a far visionare gli immobili ai potenziali acquirenti accompagnandoli personalmente o a mezzo delegato.

Napoli 20/07/2024

Il professionista delegato

