

## TRIBUNALE DI NAPOLI

### AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Divisione giudiziale endoexecutiva n.r.g. 13414/2023, V Sezione Civile Tribunale di Napoli, Giudice Istruttore dott. Mario Ciccarelli (proc. esecutiva n.r.g.e. 412/2019)

L'avv. Marco D'Arcangelo, con studio in Napoli alla via Merliani n. 170, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

#### A V V I S A

che il giorno **26 novembre 2024 alle ore 15.00**, si procederà 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.

Precisa che:

(a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente **con modalità telematiche** ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **25 novembre 2024**;

(b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso

#### NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

##### VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C. E SITUAZIONE URBANISTICA

Si rinvia alla perizia di stima dell'arch. Cosimo Alterio ed alla successiva integrazione che formano parte integrante del presente avviso e depositate nei giudizi di cui al n.r.g. 13414/2023 ed al n.r.g.e. 412/2019 entrambi incardinati innanzi al Tribunale di Napoli.

##### LOTTO CINQUE (in perizia)

**PREZZO BASE € 380.843,30 (trecentottantamilaottocentoquarantatre/30) - offerta minima efficace € 285.632,48 (duecentottantacinquemilaseicentotrentadue/48)**

**Rilancio minimo in caso di gara € 5.000,00 (cinquemila/00)**

##### Descrizione

Piena ed intera proprietà di immobile - villino - sito in Napoli (NA) alla via Carlo de Marco n. 129, piano S1-T-1-2, composto da quattro piani, tre fuori terra ed uno seminterrato e circondata per tre lati da area cortilizia. L'immobile confina a nord con Via Carlo de Marco, ad est con viale pedonale, a sud e ad ovest con proprietà aliena ed è identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune alla SEZ. SCA, F. 16, p.lla 302, sub. 1 Cat. A/2, cl. 3 consistenza 10 vani, sup. cat. 300 mq., rendita € 955,45.

L'esperto stimatore nominato dal G.E., arch. Cosimo Alterio, ha precisato nella perizia di stima che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale integralmente si rinvia, che: *“La costruzione in esame è una villetta bifamiliare (...) Si compone di quattro piani, tre fuori terra ed uno seminterrato. Circondata per tre lati da area cortilizia. Alla data del sopralluogo, il bene risulta arredato per uso residenziale, munito di tutte le utenze ed in discrete/scarse condizioni di manutenzione, a seconda dei livelli, come da rilievi fotografici. La costruzione è in muratura, con tamponature di chiusura dello spessore variabile a seconda dei piani e solai latero-cementizi; è sprovvista di ascensore; essa è fornita di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia*

elettrica, scarichi fognari e telefono). Gode di una buona esposizione. L'ingresso all'area è sia pedonale che carrabile. Delimitata da una recinzione in muratura e sovrastante cancello in ferro. Su Via Carlo de Marco sono presenti tre ingressi, uno carrabile, due pedonali. Lungo la strada pedonale che si dirama dalla via principale, e che costeggia lateralmente la costruzione, è presente ulteriore ingresso pedonale. Una scala interna mette in comunicazione tutti i livelli. Il vano scala è costituito da due rampe e ballatoio intermedio di riposo e di arrivo ai piani ed al piano lastrico; con balaustra in legno con disegni semplici; pareti in parte rivestite con lastroni di marmo, in parte intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica per interni; le finestre sono costituite da infissi in alluminio anodizzato; le condizioni di manutenzione della cassa scale sono buone, ad eccezione del solaio di copertura dell'ultimo livello che presenta evidenti manifestazioni di infiltrazione di acqua. Il fabbricato è rifinito esternamente con idropittura acrilica per esterni, ad eccezione di una porzione della facciata principale, che è rifinita con mattoncini di colore verde mare. Lo stato manutentivo esterno del fabbricato è mediocre. La cornice aggettante posta a coronamento del primo livello, sulla facciata principale, risulta deteriorata e priva di intonaco. La facciata sul retro, nella parte basamentale, mostra evidenti segni di infiltrazione di acqua e umidità verosimilmente da risalita. Si precisa, altresì, che la facciata laterale, verso la stradina pedonale, è interessata da una evidente lesione verticale in corrispondenza del primo livello. La copertura del fabbricato è a terrazza non praticabile, rifinita con manto impermeabile in scarso stato manutentivo. Il piano seminterrato, ove è presente una unità abitativa, è dotato di accesso indipendente dalla strada, mediante una scala esterna. Il piano rialzato è frazionato, di fatto, in due unità: un vano scala che conduce al piano primo ed al piano seminterrato, ed una autonoma unità abitativa il cui accesso avviene dal retro della costruzione, dall'area cortilizia, con ingresso indipendente. Al piano primo altra unità abitativa, direttamente collegata con il secondo livello, ove è presente esclusivamente una camera da letto con bagno, otre al lastrico di copertura. Il villino è dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione di energia elettrica a 220 volts, acqua, allaccio fognario, ecc...), privi di certificazioni di conformità e di libretti di manutenzione; l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante adduzione di gas metano, garantita da caldaia; è presente impianto di riscaldamento ambientale, impianto di condizionamento. Si presuppone che gli impianti siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 4.000,00. L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. Per redarlo si prevede un costo di 500,00 euro”.

L'arch. Alterio ha altresì evidenziato che: “La situazione reale dei luoghi è difforme a quella riportata nella planimetria catastale ad oggi agli atti dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni nonché alla consistenza. I confini sono conformi. Le difformità riscontrate NON sono trascurabili pertanto saranno influenti ai fini della determinazione del prezzo di vendita. Si prevede la variazione catastale mediante DOCFA al fine di aggiornare il grafico presente nella banca dati del Catasto. Per tale attività si stima un costo pari a 700,00 €”, nonché che: “L'area cortilizia, circostante la costruzione, è di pertinenza della stessa. Difatti essa, negli atti dallo scrivente acquisiti, viene trasferita unitamente all'alloggio. All'attualità, detta area ha una propria autonomia catastale, identifica al N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 35 particella 491. Si precisa sin da ora che detta area concorrerà alla stima del cespite pignorato”.

L'arch. Alterio in merito alla **regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico** ha rilevato che: *“Dalle ispezioni effettuate è emerso che la particella terreno su cui insiste il fabbricato o ricade in zona A – Insediamenti di interesse storico della Tav. 6 – Zonizzazione del P.R.G. di Napoli; classificazione tipologica: unità edilizia di base otto/novecentesca e novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco o ricade in area assoggettata al vincolo paesaggistico della L. 1497/39; o è sita in area sottoposta a vincolo idrogeologico (area a instabilità bassa) Il villino in oggetto è stato realizzato in assenza di licenza edilizia, e risale ad epoca antecedente il 1940 (si rinviene traccia nell'atto di compravendita del 1972 dove si precisa la provenienza: con atto del 21/07/1940 il fabbricato veniva trasferito dalle @@@@ alla @@@@). Epoca in cui, per costruire non era obbligatoria la licenza edilizia comunale.*

*Pertanto, si può affermare che il fabbricato è regolare a livello edilizio. Dalla tav. 6 della Zonizzazione, quale Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, si evince che l'unità immobiliare in oggetto ricade nella zona “Insediamenti di interesse storico” con area denominata “A” del vigente Piano adottato il 12/03/1970 in consiglio comunale ed approvato con D.M. 1829 del 31/03/1972. Quale sia la configurazione originaria della costruzione non è dato saperlo. Non fa da supporto neanche la planimetria catastale in quanto l'unica che è stata rinvenuta risale al 1985. Non sono state recuperate quelle antecedenti. Istanze di condono presentate È stata rinvenuta una istanza di condono, ai sensi della L. 47/85, richiesto per aver apportato modifiche realizzando un ingresso indipendente al fabbricato per accesso al piano seminterrato, adibendolo a locale artigianale per la lavorazione di fiori di carta e stoffa ed altre modifiche interne e tramezzature. Lo scrivente ha acquisito detta domanda. Ad oggi ancora non è stata perfezionata. Allegato n. 19) I grafici allegati a detta domanda di condono corrispondono a quelli catastali risalenti al 1985. Pertanto, già precedentemente è stato eseguito il confronto dello stato dei luoghi con detta configurazione. Nell'atto di compravendita del 1972, il villino viene descritto come alloggio sviluppato su tre livelli di cui uno sotterraneo; si deduce pertanto che alla data del 1972 non era ancora stato costruito il vano all'ultimo livello. Vano che, è invece presente nelle fotografie nonché nei grafici allegati alla domanda di condono, anche se lo stesso non è oggetto di sanatoria. Potrebbe ritenersi legittimo, e per tale motivo si valuterà una decurtazione sulla valutazione dell'immobile. L'intervento che ad oggi risulta invece realizzato in difformità dalla normativa urbanistico-edilizia vigente è l'ampliamento di volume realizzato al piano rialzato, sul retro del fabbricato, ovvero il piccolo vano destinato a cucina e chiuso con veranda. L'intervento non è sanabile pertanto se ne dovrà prevedere la rimozione, stimando un costo di € 3.000,00. Anche la realizzazione dei due balconi al primo livello, sulla facciata posteriore, si presuppone sia un intervento non autorizzato ed insanabile. Si dovrà quindi prevedere il ripristino delle bucatore originarie mediante la demolizione dei balconi nonché il ripristino dei vani finestra in luogo dei vani porta. Per tale intervento si stima un costo di € 6.000,00. Ordinanza di demolizione dell'immobile Ad oggi, non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato”.*

L'esperto stimatore in merito ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** ha infine specificato che: *“Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli, si è potuto accertare che l'immobile pignorato: o Non rientra tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; o Non presenta pesi o limitazioni d'uso; o Non presenta contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso; Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato: o Non è gravata da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie; o Non è gravata da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici; o Rientra tra quelli sottoposti a vincolo paesaggistico L. 1497/39.*

*Per il fabbricato in questione NON è costituito il condominio. In sintesi, vi sono oneri che resteranno a carico dei futuri acquirenti che possono così riassumersi: 1 Oneri necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici, ammontanti ad € 4.000,00. 2 Oneri per aggiornamento planimetria catastale, pari a € 700,00 3 Oneri per la redazione di A.P.E. – attestato di prestazione energetica, pari a € 500,00 4 Oneri per la demolizione delle opere illegittime, pari a circa € 3.000,00 Totale delle spese a carico dei futuri acquirenti è pari a: € 8.200,00”.*

#### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto:

a XXXX e ad YYYY per la quota di 11.122,200/100.000 ed a WWWW e ZZZZ per la quota di 5.577,800/100.000 del diritto di proprietà in virtù di successione testamentaria in morte di MMMM registrata il 22 maggio 2020 al rep. n. 137949/88888 e trascritta il 25 maggio 2020 ai nn. 10326/7499. Risulta trascritta in data 23 febbraio 2021 ai nn. 5013/3668 accettazione tacita dell'eredità;

a MMMM per la quota pari a 3/9 e ad LLLL, YYYY, ed a XXXX per la quota pari ai 2/9 ciascuno del diritto di proprietà in virtù di successione in morte di VVVV giusta dichiarazione n. 5210, vol. 2847, trascritta il 23 febbraio 1985 ai nn. 3758 e 2909. Risulta trascritta in data 7 ottobre 2021 ai nn. 29988/21671 accettazione tacita dell'eredità.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato e da altro comproprietario.

\*\*\*\*\*

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Marco D'Arcangelo.

#### **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.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) 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;

N.B. La presentazione dell'offerta implica la dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita e della perizia di stima nonché 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 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-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 D.P.R. 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 D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.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 del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 24 E 03268 22300 052849400443** (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

Il bonifico, con causale ***"Trib. Napoli proc. n.r.g. 13414/2023, lotto 5, 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.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea. 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 dell'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 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 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 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

(a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti 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;

(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 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 e, dunque, **il giorno 28 novembre 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 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 formulata (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) 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 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.

### **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.

All'uopo, si segnala che la vendita potrà eventualmente essere soggetta ad iva ex D.P.R. 633/72, la cui imposta verrà calcolata sul valore di aggiudicazione e sommato allo stesso.

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 "*Trib. Napoli proc. n.r.g. 13414/2023, lotto 5*" 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.

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.

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. 585 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 "**Trib. Napoli proc. n.r.g. 13414/2023, lotto 5**" 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 nelle perizie, 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 degli immobili, laddove occupati 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.

Si rinvia alla perizia dell'arch. Cosimo Alterio ed alla successiva integrazione che formano parte integrante del presente avviso.

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

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Marco D'Arcangelo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

1. il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) per intero sul Portale di Vendite Pubbliche unitamente alla relazione di stima e alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2) sarà effettuata la pubblicità della vendita:

- tramite pubblicazione sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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;

- tramite pubblicazione - attraverso 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;

3) sarà effettuata la distribuzione di n. 500 missive non nominative ad uso della pubblicità commerciale inserite nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Marco D'Arcangelo 081.0491814.

Il professionista delegato  
avv. Marco D'Arcangelo