

*Dottore Commercialista
Dario Sacco*

ATTO ESENTE ID:24637

**TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione V Espropriazioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
PREZZO RIBASSATO**

Il dottor Dario Sacco, delegato per la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Luisa Buono, con le ordinanze del 27.02.2024 del 24.06.2024 e del 05.08.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n° 391/2023 R.G.E.

AVVISA

che il **giorno 03 Dicembre 2024 alle ore 16.00** presso il proprio studio in Napoli alla via Arenella n. 12 procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, del seguente bene immobile.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà, dell'immobile appartenente al fabbricato, sito in Napoli, alla Via Raffaele Ruggiero n. 41 - Parco Leila, costituito da: appartamento posto al piano rialzato (in catasto piano terra), isolato 2, scala B, int. 1, composto da: un ingresso-soggiorno, un balcone, una cucina, un disimpegno, due camere da letto (st. letto 1 - matrimoniale e st. letto 2 - cameretta), una cabina armadio, un bagno. Il tutto confina: a Nord/Ovest con cortile condominiale e con cassa scale (scala B), Nord/Est e a Sud/Est, con cortile condominiale e, a Sud/Ovest, con appartamento di aliena proprietà, piano rialzato, int. 2, scala B (In C.F. alla SEZ. CHI; Foglio 1; p.lla 249; Sub 4). **L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla SEZ. CHI, Foglio 1, p.lla 259, sub. 31, z.c. 10A, cat. A/3, cl. 1, cons. vani 4,5, sup. cat. tot. 74 mq, r.c. euro 441,57.** L'esperto stimatore dichiara che: *“originariamente, l'immobile risultava identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, alla SEZ. CHI; Foglio 1; P.lla 259; Sub 3, subalterno in seguito soppresso e sostituito dall'attuale Sub. 31, in seguito a “VARIAZIONE del 17/02/2010 Pratica n. NA0139801 in atti dal 17/02/2010 AMPLIAMENTO VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9399.1/2010 - All. 4)”.*

L'esperto stimatore dichiara che: *“Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della “Zona nD - Insediamenti per la produzione di beni e servizi” della “Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-centro per la zona occidentale” approvata con decreto del D.M. 1892/1972, di cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e alcune tavole di interesse (All. 9). Si precisa, altresì, che, per l'area in oggetto non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, di cui al D. lvo 42/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (All. 10); tuttavia, l'area rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza - Beni Paesaggistici, art. 142 (di cui al*

Dottore Commercialista
Dario Sacco

D.M. dell' 11/01/1955, Campi Flegrei Conca di Agnano, pubblicato sulla G.U. n. 20 del 26/01/1955 ex lege 1497/39, tuttora efficace a tutti gli effetti del citato D.lvo 42/2004, art. 157, comma 1, lettera b); inoltre, l'area non ricade nelle zone di Interesse Archeologico di cui all'art. 58 delle Norme di Attuazione della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11/06/2004 (All.ti 9 e 10).

La destinazione d'uso del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

Verifica regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato

*Dalle indagini effettuate e dai documenti recuperati, documentazione catastale e atto di provenienza ultraventennale, verificando gli opportuni riscontri presso i registri dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile subastato (come riportato nell'atto ultraventennale di acquisto dell'immobile - All. 5), è stato realizzato dall'Istituto Nazionale Case Srl, "I.N.C.I.S.", ente pubblico italiano, istituito per costruire abitazioni e gestirne l'assegnazione, a canone agevolato, agli impiegati pubblici, a seguito del rilascio della **Licenza Edilizia n. 970, del 14 ottobre 1961, prat. Edilizia 851/1960**. Come verificato dallo scrivente la suddetta Licenza risulta annotata presso i registri cartacei di archivio del Comune di Napoli (All. 11), tuttavia, secondo dichiarazione rilasciata dallo sportello S.U.E. (All. 11), "... relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati ...", di conseguenza non è stato possibile effettuare la verifica della conformità Urbanistico-Edilizia del fabbricato e, del bene in oggetto, rispetto ai grafici di Licenza. Si rileva, altresì, che dalle ricerche effettuate, non è stata rilevata l'esistenza di alcuna Licenza o Dichiarazione di Agibilità per il fabbricato in oggetto (All. 11).*

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile

Per quanto riguarda l'immobile de quo, lo scrivente, in seguito al sopralluogo effettuato, ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'ultima planimetria catastale (risalente al 17.02.2010 - All. 4), non dichiarata presso le competenti autorità comunali, come da certificazione rilasciata al sottoscritto dallo S.U.E. (All. 12), per la rimozione e lo spostamento di alcuni tramezzi interni.; tuttavia, dalla planimetria catastale d'impianto dell'immobile (ex sub 3 - risalente al 10.05.1963 - All. 4), si è rilevata la realizzazione di due abusi parziali, anch'essi effettuati senza alcuna autorizzazione, costituiti da due ampliamenti di superficie non residenziale interna ed esterna, mediante la realizzazione di un piccolo soppalco uso ripostiglio all'interno dell'ambiente disimpegno, che all'intradosso non rispetta l'altezza minima abitabile prevista per gli ambienti interni degli immobili a destinazione residenziale (ex D.M. 5 luglio 1975 e L. 457/78 art. 43), oltre alla realizzazione di una balconata esterna sul cortile comune del fabbricato (All. 8 - Tav 3 e 4). Dalle indagini effettuate si precisa, altresì che, con riguardo all'immobile in oggetto e alle suddette opere, non sono state rinvenute richieste di Condono Edilizio presso l'Ufficio Condono edilizio del Comune di Napoli (All. 13) né, altresì, sono state rinvenute ordinanze di demolizione o altri provvedimenti da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (All.14). Mentre la diversa distribuzione interna, è sicuramente sanabile, perché conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; lo stesso non può dirsi per la

Dottore Commercialista
Dario Sacco

realizzazione del soppalco interno, perché, come detto, non rispetta le altezze minime abitabili prescritte dalla normativa e, altresì, per la realizzazione del balcone esterno sul cortile comune del fabbricato, che costituisce anche una modifica del prospetto principale e dell'organizzazione distributiva della facciata (Art. 9 comma 1 lettera c del Regolamento Edilizio della città di Napoli), sicuramente non consentito per un fabbricato ricadente in zona sottoposta a tutela paesaggistica (All.ti 9 e 10), inoltre, i suddetti interventi non rientrano nella casistica delle opere sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, de D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, nei termini previsti dalle norme sulla esecuzione immobiliare. Tuttavia, pur ritenendo tali abusi non sanabili, la presenza degli stessi non costituisce, a parere dello scrivente, una ragione valida ai fini della non commerciabilità del bene perché, essendo riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia su una costruzione legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, possono essere considerati abusi parziali. Secondo l'art. 33 del D.P.R. 380/2001, difatti, "gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi, entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.....Qualora, sulla base di motivato accertamento, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere.....". Sarà sufficiente, dunque, considerare, in via teorica, la rimozione degli abusi rilevati, al fine di rendere trasferibili gli immobili de quo, detraendo le relative spese dal valore di mercato stimato (cfr. risposta al quesito i). Tale ripristino dello stato dei luoghi, può essere effettuato previa richiesta di Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e contestuale comunicazione all'ufficio Antiabusivismo per la rimozione degli abusi rilevati. Con la stessa pratica, effettuato il ripristino dello stato dei luoghi, può essere regolarizzata la diversa distribuzione interna dell'immobile.

Quantificazione dei costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia dell'immobile

I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a circa € 1.000,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari ad € 374,00; oltre alle spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, la Direzione dei Lavori per il ripristino dello stato dei luoghi e l'accatastamento finale della planimetria catastale con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 4.500,00 per una spesa complessiva di circa € 6.000,00 (Euro Seimila/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi e alle opere di completamento e finitura, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (All. 15). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 9.046,61, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa € 10.000,00, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € 16.000,00 (Euro Sedecimila/00).

Dottore Commercialista
Dario Sacco

L'esperto stimatore dichiara, altresì, che: *“I beni pignorati, non ricadono su suolo Demaniale, come verificato dallo scrivente presso l’Agenzia del Demanio, inoltre, Il C.T.U. ha verificato presso l’Ufficio Usi Civici della Regione Campania, che il suolo sul quale è stato edificato il fabbricato cui appartiene l’immobile pignorato non risulta gravato da usi civici, come riportato nel documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli del 21 marzo 1928 (All. 16). Dall’esame della documentazione ipotecaria (All. 3) e catastale (All. 4), oltre a quanto riportato negli atti di provenienza (All.ti 5 e 6), non si rilevano censi o livelli sul bene in oggetto.*

L’immobile è occupato con contratto di locazione ad uso abitativo, risulta stipulato tra i sigg. omissis e omissis, in data 02/05/2016 (All. 17) e registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio Territoriale di Napoli 2, serie 3T n. 004361, C.I.: TES16T004361000SJ, in data 05/05/2016, ed ha scadenza al 01/05/2020 (prima scadenza), rinnovabile tacitamente per altri quattro anni, fino al 01/05/2024 (seconda scadenza) (All. 17). Lo scrivente fa rilevare che tale contratto, risulta registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, risalente al 27/07/2023 ai nn. 23173/17933, dunque si considera opponibile al pignoramento”.

Il G.E. non ha autorizzato rinnovo del suddetto contratto alla scadenza ed è stato notificato agli occupanti provvedimento di intimazione di rilascio immobile per finita locazione del G.E. depositata in data 22.03.2024. L’immobile è occupato con contratto di locazione scaduto.

“Per quanto riguarda i vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:

l’immobile e le sue pertinenze, non sono interessati da domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, né da vincoli edificatori, nonché da pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), inoltre, non sono interessati da provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, da vincoli o servitù di natura condominiale, al di fuori degli oneri derivanti da spese condominiali insolute, così come riportato in risposta al precedente quesito, di cui alla certificazione rilasciata dall’amministratore p.t. del fabbricato (All. 19). Si precisa che il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincolo storico-artistico-culturale (All. 10)”.

L’immobile è inserito in un contesto condominiale. Sussistono oneri condominiali insoluti.

Il bene è pervenuto agli esecutati in forza di contratto di compravendita rogato dal Notaio Luigi Castaldo del 18 marzo 2010, rep. 16837 / racc. 8091, trascritto alla Conservatoria dei R. I. di Napoli 1 il 19 marzo 2010 ai nn. 7619/4844.

Il tutto come pervenuto all’ esecutato con il citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato dall’Arch. Luca Di Meglio con la CTU depositata in data 22.12.2023 titolo e perizia cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: EURO 60.000,00 (Euro Sessantamila/00);

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 45.000,00 (Euro Quarantacinquemila/00);

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti EURO 2.000,00 (Euro Duemila/00).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Dottore Commercialista
Dario Sacco

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 dott. Dario Sacco in sostituzione dell'avv. Anna Politelli, già delegata alla vendita in data 27.02.2024.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre **il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 02 Dicembre 2024 esclusivamente con modalità telematiche** tramite il **modulo web “offerta telematica” del Ministero della Giustizia** a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite **www.spazioaste.it**, previa registrazione gratuita al sito, 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.

All'indirizzo <http://pst.giustizia.it> è anche consultabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 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 identificativi (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- **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.**
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L'indicazione del prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), i dati di versamento della cauzione e 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,

Dottore Commercialista
Dario Sacco

quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- L'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione e di ben conoscere lo stato dell'immobile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **Astalegale.net S.p.A.** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:
IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) 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;
- In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando il relativo mandato, redatto per atto pubblico notarile, di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
- In caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, che potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale (avvocato), copia della relativa procura;
- Se l'offerta è 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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, 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

Dottore Commercialista
Dario Sacco

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 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 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 documenti allegati dovranno 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 (tramite carta di credito o bonifico bancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

Si precisa 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, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulate mediante invio a mezzo posta elettronica certificata **all'indirizzo PEC del professionista delegato: dario.sacco@odcecnapoli.it**.

Invece, 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. 32/2015, 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura almeno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato, necessariamente in unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita **Astalegale.net S.p.A.** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

È importante che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 391/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" sia effettuato a cura dell'offerente 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;

Dottore Commercialista
Dario Sacco

- 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 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, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

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

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 resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it** attraverso 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 non saranno aperte se non 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 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:

Dottore Commercialista
Dario Sacco

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; -procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Saranno ritenute **inefficaci** le offerte: presentate oltre il termine fissato, non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra precisate, formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata.

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 procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

L'offerta è irrevocabile.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che nessuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate **PIU' OFFERTE**, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

Il professionista delegato:

- Individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato- dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- Inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **La gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno 05 Dicembre 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 altri 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 di 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).
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 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.

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione tenendo presente che:

- Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 e agli adempimenti consequenziali.

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'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 è inferiore d'importo al valore d'asta;
- c) La vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito

Dottore Commercialista
Dario Sacco

della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta. il professionista delegato provveda 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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuta all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

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

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 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare il professionista delegato da tale attività con dichiarazione scritta.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore e da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero scritto del custode da parte dell'aggiudicatario da depositarsi non oltre il termine del versamento del prezzo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985, presentando domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Per tutto quanto non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di **centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite **bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione che il delegato aprirà, 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 al Tribunale di Napoli – Procedura Esecutiva RGE n. 391/2023.**

Dottore Commercialista
Dario Sacco

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

Nella sola ipotesi il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905 ovvero del D.P.R. n. 7/1976 ovvero dell'art. 38 D. Lgs. N. 385/1993, l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate. Il professionista delegato provvederà poi a versare al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari e previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. N. 385/1993, le modalità di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accreditato delle somme.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587c.p.c.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Il professionista delegato 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.

FONDO SPESE

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (oneri fiscali e/o tributari, oltre la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), **per un importo pari al 20% del valore di aggiudicazione (salva diversa determinazione a cura del professionista)**. Il versamento del saldo spese deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente bancario che sarà aperto 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: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 391/2023 R.G.E.*”.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

Dottore Commercialista
Dario Sacco

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

- 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.asteannunci.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 Bakeca.it, **almeno quaranta (40) giorni** prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 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 da porre in vendita.

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria della V sezione civile, Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli. Il custode giudiziario è dott. Dario Sacco alla quale è possibile richiedere ulteriori informazioni al numero tel. 081.3771321 e cell. 347.5270347, e-mail: dsacco@odcec.napoli.it, pec: dario.sacco@odcecnapoli.it.

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; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile.

Napoli, 11 Settembre 2024

Il Professionista Delegato
Dott. Dario Sacco