



**TRIBUNALE DI NAPOLI – XIV Sez. Civile (ex 5^a Bis)
PRIMO AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 311/2023 del Tribunale di Napoli - Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Laura Martano.

L'Avv. Paolo Piccolo, con studio in Napoli (NA) alla Via G. Bonito n. 19, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **17 dicembre 2024** alle ore 12:00, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via G. Bonito n. 19, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro il 16 dicembre 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 ALL'IMMOBILE

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 185.108,00 (dico euro centottantacinquemilacentootto/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA): EURO 138.831,00 (dico euro centotrentottomilaottocentotrentuno /00).

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 4.000,00 (dico euro quattromila/00).

Lotto Unico: Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla Via Guglielmo Marconi n.47, terzo piano.

L'immobile è ubicato al terzo piano di un fabbricato con corte interna e senza ascensore, composto da cinque vani, un salone di ingresso, una cucina con ripostiglio, due camere da letto, un locale bagno ed un disimpegno.

Inoltre, come riportato nell'atto di proprietà, si evince che all'immobile è annesso il "suppenno soprastante i due vani su via

Marconi ed terrazzo attiguo” cui si accede mediante una scala provvista di due porte di chiusura (una all’inizio della rampa ed una al termine della stessa) che si diparte dal pianerottolo. Al riguardo si rappresenta che tale manufatto è angusto e privo di corrimano. Il piano di copertura presenta i vani “suppennati” delimitati da muratura portante e privi di copertura, mentre il terrazzo contiguo presenta un muretto di protezione perimetrale. Al riguardo si evidenzia che sul piano di calpestio è posto uno strato di guaina impermeabilizzante, in luogo della pavimentazione calpestabile. L’immobile versa in un “normale” stato di conservazione, a meno di una perdita d’acqua piovana proveniente dal terrazzo di copertura per cui, come dichiarato dall’esecutato, è stata effettuata comunicazione all’Amministratore di condominio e si è in attesa di esecuzione dei lavori. Pertanto, l’immobile, attesi i lavori di manutenzione straordinaria volti all’eliminazione dell’infiltrazione di acqua piovana, non necessita dell’esecuzione di ulteriori lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, che possano avere un’incidenza sul valore commerciale dell’immobile oggetto di vendita.

La superficie commerciale lorda dell’immobile è pari a circa 124,60 mq quale somma:

- della superficie commerciale dell’abitazione (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti e in misura ponderata di quelle esterne e di quelle comuni in accordo al D.P.R. 138/98) pari a circa 118,55 mq;
- della superficie commerciale del terrazzo scoperto posto al piano di copertura pari a complessivi 60,70 mq circa, corrispondenti a 6,07 mq ponderati.

La superficie commerciale netta dell’immobile risulta pari a circa 110,30 mq, quale somma:

- della superficie commerciale netta dell’abitazione, quale superficie calpestabile al netto delle murature interne ed esterne, è pari a circa 105,20 mq;
- della superficie commerciale netta del terrazzo scoperto posto al piano di copertura pari a complessivi 51,25 mq circa, corrispondenti a 5,10 mq ponderati.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano, al Foglio n.4, p.lla 120, Sub. 18, Ctg. A/2, Cl. 2, Con. 5 vani, Sup. Catastale Totale 125 mq, rendita catastale euro 322,79, piano 3, bene meglio identificato e descritto nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell’esperto stimatore.

CONFINI: l’unità immobile confina a Sud con cortile condominiale, ad Est con proprietà aliena, ad Ovest con scala condominiale e quota parte di proprietà aliena e a Nord con la Via Guglielmo Marconi.

Come si evince dalla consulenza tecnica redatta dall’Ing. Francesco Riboldi, agli atti della procedura ed a cui si fa esplicito rinvio e riferimento, i dati di identificazione catastale dell’immobile corrispondono a quelli riportati nel pignoramento ma, la consistenza attuale dell’immobile presenta alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale, in particolare:

- presenza di una scala in c.a. nel locale cucina con ripostiglio realizzato nel vano sottoscala;

- differenza di destinazione d'uso dei locali (camera da letto 2 in luogo della cucina dichiarata nella planimetria catastale), rendendosi necessario presentare una pratica per l'aggiornamento della planimetria catastale.

La costruzione dell'immobile risale alla seconda metà del 1800, pertanto, priva di titolo edilizio in quanto facente parte delle costruzioni antecedenti all'entrata in vigore della Legge "Fondamentale" urbanistica n.1150/42.

La legittimità dell'immobile, a seguito di riscontro negativo da parte del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) relativamente a pratiche edilizie presentate per l'immobile, è da ricercare nella planimetria catastale di primo impianto.

Dal confronto di quanto rilevato in fase di accesso all'immobile rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale suddetta, si rappresenta che sussistono lievi difformità relative alla realizzazione abusiva di una scala in c.a. all'interno del locale cucina, con sottostante ripostiglio. Al riguardo è stato previsto un costo per la demolizione di suddette opere pari a euro 1.470,30 oltre IVA (suddetto valore è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile). Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso dei vani, si rappresenta che è possibile presentare pratica C.I.L.A. in sanatoria. Il terreno sul quale sorge l'immobile ricade in zona del P.R.G. "A – Aree edificate di carattere storico/ambientale".

Il titolo di provenienza in favore degli eseguiti ovvero, l'atto di compravendita del Notaio Coppola Mario del 30/04/1988 rep. n. 7876 racc. n. 6906, supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 16/06/2023. Pertanto, suddetta compravendita ha valenza di atto ultraventennale inter vivos a carattere traslativo costituendo valido riferimento.

L'atto di compravendita Rep. 7876 stipulato in data 30/04/1988 per notaio Mario Coppola, riporta che *"i venditori, previa ammonizione da parte di me notaio, circa le conseguenze penali per dichiarazioni false o reticenti, dichiarano, assumendone la piena responsabilità, che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola e dell'immobile stesso è stata iniziata anteriormente alla data del 1°/9/67 e che, successivamente, nell'immobile stesso non sono state compiute opere per le quali le leggi vigenti esigano concessioni od autorizzazioni di sanatoria (...)"*. Pertanto, il CTU ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio a Cremano, al fine di acquisire la documentazione necessaria a verificare la regolarità urbanistica del cespite pignorato ed accertare, quindi, la conformità o meno della costruzione originaria, e di tutte le eventuali successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

In riferimento alla documentazione richiesta dal CTU, in data 2 maggio 2024, con nota di riscontro prot. gen. 22991/2024, l'Ufficio Urbanistica -Antiabusivismo – SUE comunicava quanto segue: - in ordine alla lettera a) "ai database informatici di questo Ente non sono state riscontrate licenze edilizie. Trattandosi di edificio ricadente in zona A del vigente PRG, si trasmette la "tavola n. 7.1 – Stratificazione storica dell'edificato" dell'adottando PUC per consentirle una più puntuale datazione dell'immobile" ed al riguardo ci si riporta alla relazione tecnica e relativi allegati a firma dell'esperto estimatore.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito con molta probabilità alla fine del 1800; l'obbligo del titolo edilizio per i fabbricati da realizzare fu inserito successivamente con la Legge "fondamentale" urbanistica n. 1150/42. Al riguardo stante la tipologia di fabbricato si può ritenere che l'immobile staggito sia coevo con l'edificazione del corpo di fabbrica; - in ordine alla lettera b) "per i nominativi di interesse non risultano, ai database informatici di questo Ente DIA, CILA, SCIA o PdC"; - in riferimento alla lettera c) "per i nominativi di interesse non risultano, ai database informatici di questo Ente, domande di condono"; - in ordine alla lettera d) ed e) "per i nominativi di interesse non risultano, ai database informatici di questo Ente, contenziosi amministrativi"; - in riferimento alla lettera f) "E' stato consegnato il Certificato di Destinazione d'Uso n. 19 del 29.02.2024"; - in riferimento alla lettera h) l'ufficio comunale ha allegato alla nota di riscontro le NTA del PRG vigente.

Alla luce di quanto sopra comunicato dagli uffici comunali, si evince che lo stato legittimo dell'immobile è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

Dall'esamina della visura catastale storica, come dichiarato dal CTU, si evince che in data 4 marzo 2015 è stata presentata agli uffici catastali Pratica n. NA0093005 per "Variazione per presentazione planimetria mancante", pertanto, al fine di verificare lo stato legittimo dell'immobile si è riferiti a tale documento, che risulta essere "di primo impianto".

Non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pertanto, né attestato di prestazione energetica sarà necessario quindi, presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità.

L'esperto estimatore ha proceduto inoltre, all'acquisizione presso il Settore Urbanistica del Comune di San Giorgio a Cremano, del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno su cui si trova l'immobile oggetto di procedura, distinto al Foglio n.4 Mappale n.120 e dal suddetto certificato, si evince che il terreno in esame rientra:

- in zona "A - Aree edificate di carattere storico/ambientale", disciplinata dall'art. 15 delle NTA del vigente PRG del Comune di San Giorgio a Cremano (NA);
- in zona "R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale", disciplinata dall'art. 13 delle NTA del vigente PTP;
- nella Perimetrazione del Centro Abitato approvato con deliberazione di C.C. n.82/1982;
- in "Zona Classe III - Di tipo misto" del Piano di Zonizzazione Acustica;
- nella zona "E2 - Valore esposto medio" della Carta del Valore Esposto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- nella zona "0.150-0.175" della Carta dei Valori di Pericolosità sismica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- in "zona sismica 2", come tutto il territorio del Comune di San Giorgio a Cremano, classificato secondo la D.G. della Regione

Campania n. 5447 del 07/11/2002.

Per il fabbricato in cui è collocato l'immobile è regolarmente istituita un'amministrazione condominiale.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli cui si rimanda integralmente.

Quanto all'occupazione, il bene pignorato è occupato dagli esecutati che ne sono anche i proprietari e non sussistono, per l'immobile in oggetto, contratti di locazione e comodato facenti capo agli stessi.

Quanto alla provenienza, il bene è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del Notaio Coppola Mario del 30/04/1988 rep. n. 7876 racc. n. 6906, trascritto il 07/05/1988 ai n.ri 13763/10196.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 22/05/2024 non risultano diritti reali e personali a favore di terzi, pesi, servitù e formalità pregiudizievoli a meno di quelle già indicate nella certificazione notarile agli atti e di seguito riportate:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 19/06/2015 nn. 2851/22066 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione del 11/01/2017 nn. 1273/1004 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili;
- Trascrizione del 16/06/2023 nn. 30660/23603 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A..

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Paolo Piccolo.

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 del lotto posto 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.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 24 E 03268 22300 0528 4940 0443** (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).
- 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 offerente e 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 dagli altri offerenti 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) sia 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 (fermo restando che tale 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 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 D.M. n.32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato paolopiccolo1@avvocatinapoli.legalmail.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 ed in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata **necessariamente in un'unica**

soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN **IT 24 E 03268 22300 0528 4940 0443** (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 "Proc. Esecutiva n. 311/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

-renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche deciptate 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita telematica 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 bancario della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN del rapporto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti

delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli art.li 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 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;
- il professionista delegato, 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, 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 od 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; le offerte prive dei documenti richiesti.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E 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:

- 1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- 2) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- 3) -il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti

ogni rilancio effettuato;

4) la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

5) **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 **19 dicembre 2024**.

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 e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire 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 trasmetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art.li 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**,

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche);

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:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: (A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); (B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

-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.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione od assegnazione, tenendo presente che:

-qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il

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

-qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art.li 588 e 589 c.p.c..

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

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

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).

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;

- il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

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 ed 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.

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

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello

sopra indicato, entro il **termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) 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 (con la precisazione che –ai fini della verifica della tempestività del versamento- si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al professionista delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo; oppure, ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile, intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva R.G.E. n. 311/2023".

In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate all'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente un 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..

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, siano rilasciate – per atto scritto da consegnarsi nelle mani del professionista delegato – le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n.231.

Laddove si riscontri il mancato rilascio in tutto o in parte delle dichiarazioni suddette, non si potrà procedere alla sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7 ovvero dell'art. 38 del D.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, 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 e per l'effetto il professionista delegato è autorizzato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul rapporto bancario intestato alla procedura.

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 carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato).

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Procedura

esecutiva R.G.E. n. 311/2023”;

- oppure, mediante 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 professionista 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.

REGIME DELLA VENDITA - PRECISAZIONI

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e così come pervenuto all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero, derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, e che, laddove esistenti al momento della vendita, le cui spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni, saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato, 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, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva dichiarazione espressa di esonero del custode, proveniente dall'aggiudicatario stesso, da acquisirsi a cura del medesimo custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) che la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese ed 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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per il tramite del custode giudiziario, Avv. Paolo Piccolo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza del bene nonché, accompagnare a visitare i beni.

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

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici con le forme di seguito indicate:

a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, 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;

b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it) nonché, sui siti web www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

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

d) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato

l'immobile da porre in vendita.

Ogni ulteriore adempimento pubblicitario deve essere preventivamente autorizzato dal giudice ad esempio: 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.

Tutte le attività previste dagli art.li 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo nonché, ad eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 23.09.2024.

Il professionista delegato
(Avv. Paolo Piccolo)