

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. **Stefano Sorgente**, professionista delegato per le operazioni di vendita *ex art. 569 e 591 bis c.p.c.*, nella procedura esecutiva immobiliare n.r.e. 190/2018;

visti l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Pres. Maria Balletti in data 28 luglio 2022, gli artt. 569 e ss. c.p.c. ed il d.l. n. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015

AVVISA

che il giorno **10 DICEMBRE 2024** alle ore **15,00** presso il proprio studio in Napoli alla via Po n. 1 parco *Parva domus*, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE
E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**

del bene immobile di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito riportate.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via Raffaele Angiulli n. 36, posto al piano rialzato (in catasto piano terra), int. 3, composto da: un (1) ingresso-soggiorno; un (1) ripostiglio-lavanderia; una (1) camera da letto; una (1) cabina armadio; una (1) cucina; un (1) servizio igienico. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; la costruzione del fabbricato cui appartiene il suddetto immobile, è legittima perché realizzata in data antecedente al 1935, tuttavia, l'immobile non può definirsi regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio, per la presenza di alcuni interventi effettuati in assenza di S.C.I.A., per i quali

AVV. STEFANO SORGENTE
PATROCINIO GIURISDIZIONI SUPERIORI
SPECIALIZZAZIONE IN DIRITTO CIVILE

è stato previsto un Accertamento di Conformità (ex art. 37 del D.P.R. 380/01), con relativo ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi sono stati sottratti dal valore di mercato stimato.

Dati catastali - Il cespite è censito al catasto fabbricati del Comune di Napoli alla sez. SCA, foglio 10, particella 128, sub. 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 89 mq, r.c. euro 139,19.

Confini - L'appartamento confina a Sud/Ovest con Via Raffaele Angiulli, a Nord/Ovest con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (identificato al Catasto Terreni del Comune di Napoli al Foglio 19; P.Illa 463), a Nord/Est con area scoperta di aliena proprietà (identificata al Catasto Terreni del Comune di Napoli al Foglio 19; P.Illa 122), a Sud/Est con area scoperta interna al fabbricato, con immobile di aliena proprietà (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ SCA; Foglio 10; P.Illa 128; Sub 2) e, con androne e corpo scala.

Precisazioni: secondo quanto riferito dall'esperto stimatore: non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti; l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ai sensi del D.L. n. 192/2005, che può essere effettuato da un tecnico in possesso dei requisiti di cui all'art 2, commi 3 e 4 del D.P.R. n. 75 del 16.04.2013, attuazione dell'art. 4 comma 1 lettera c del D.L. n. 192 del 19.08.2005, per un costo forfettario medio di circa € 250,00; *“la superficie calpestabile (SNU) dell'immobile è pari a 61,00 mq; la superficie lorda (Sl) dell'immobile è pari a 82,00 mq e la superficie commerciale (Sc) dell'immobile è pari a 82,00 mq”*.

Stato di occupazione: allo stato, l'immobile è occupato dalla parte esecutata.

Regolarità catastale ed urbanistica: circa la regolarità catastale,

l'esperto stimatore riferisce che *"la planimetria catastale acquisita dell'immobile in oggetto, non corrisponde al rilievo dello stato reale dei luoghi, come si evince anche dalla sovrapposizione grafica delle planimetrie, per alcune difformità interne relative ad una diversa distribuzione degli spazi, oltre alla realizzazione di alcune nicchie nella muratura portante, alla chiusura di una finestra e, all'apertura di due finestre in corrispondenza della cucina e del bagno sulla muratura perimetrale del fabbricato. Per regolarizzare le suddette difformità catastali, sarà sufficiente effettuare una variazione planimetrica dell'immobile con pratica DOCFA, per un costo forfettario di € 500,00, tuttavia, poiché tali trasformazioni sono state effettuate senza richiedere alcun titolo edilizio, non prima di aver richiesto presso i competenti uffici tecnici comunali un Accertamento di Conformità (art. 37 D.P.R. 380/2001 s.m.e i.) per opere realizzate in difformità o in assenza di S.C.I.A., al fine della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile. Circa la regolarità urbanistica, l'esperto stimatore riferisce che "Il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito ricade nel perimetro della "Zona A - insediamenti d'interesse storico" della "Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli, centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale" approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 ... Lo stabile è classificato tipologicamente quale "unità edilizia di base otto-novecentesca e novecentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco". ... Si precisa, altresì, che l'area non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, Parte Terza - Beni Paesaggistici, né risulta assoggettata ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali, inoltre, non ricade nelle zone di interesse archeologico di cui all'art. 58 della Variante al P.R.G. (All. 12). La destina-*

zione 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. Essendo di costruzione precedente al 1935, data dell'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio della città di Napoli, l'immobile è stato costruito in assenza di titolo abilitativo. ...

“Evidentemente sotto il profilo urbanistico-edilizio tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Napoli prima del 30.10.1935, anche in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio, possono ritenersi tutti legittimi, dal momento che per essi non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia. Alla luce di quanto esposto, si può affermare che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è sicuramente legittimo, in quanto la sua costruzione è da ritenersi certamente anteriore alla data del 30.10.1935 per i seguenti motivi: 1) le vigenti norme urbanistiche dettate dalla Variante al Piano Regolatore Generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, approvate con D.P.G.R.C. n. 323 dell'11.6.2004, impongono per il fabbricato accolgente il cespite staggito il rispetto degli artt. 93, 94, 95, 96, 97, e 98 i quali, essendo riferiti alle “unità edilizie di base otto-novecentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco”, acclarano ampiamente che l'appartamento de quo è inserito in un volume edilizio costruito in epoca otto-novecentesca; 2) Gli elementi architettonici e strutturali del manufatto ne testimoniano l'antica costruzione. Dunque, la consistenza originaria del suddetto fabbricato, essendo lo stesso di costruzione antecedente al 1935 è sicuramente legittima; l'immobile è stato costruito in assenza di licenza edilizia e per lo stesso non è stata mai rilasciata dichiarazione di abitabilità/agibilità, come confermato dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E. (Sportello Unico per L'Edilizia) del Comune di Napoli.

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, che come detto appartiene ad

un fabbricato costruito prima del 1935 in assenza di Licenza Edilizia, in mancanza di grafici progettuali, i documenti più significativi che possono testimoniare le eventuali variazioni e modifiche apportate nel tempo all'originaria consistenza, oltre alle descrizioni riportate negli atti di provenienza, sono senza dubbio quelli catastali ed, in particolare, le planimetrie catastali attuali e storiche. Nel caso del bene in oggetto, tuttavia, l'ultima planimetria catastale in atti, risale al 18.03.2010 e, dalle ricerche effettuate risulta l'unica planimetria catastale dell'immobile, perché in precedenza mancava una planimetria catastale del bene, come si evince anche dalla visura catastale: Variazione del 18/03/2010 Pratica n. NA0245878 in atti dal 18/03/2010 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 17264.1/2010). Ne consegue che la suddetta planimetria catastale, essendo troppo recente, da sola non sarebbe di grande aiuto per ricostruire o identificare possibili abusi o aumenti volumetrici rispetto alla volumetria originaria del fabbricato. In ogni caso, sempre dall'esame della visura catastale storica, si rileva che l'immobile de quo, sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, risulta accatastato con la consistenza attuale di 3,5 vani catastali. Solitamente l'accatastamento dall'impianto meccanografico si riporta ai dati dell'impianto originario avvenuto sicuramente tra il 1939 e il 1946, per cui tale riscontro lascerebbe supporre che l'immobile nel corso del tempo non abbia subito modifiche, all'originaria consistenza, tuttavia, in mancanza della planimetria originaria d'impianto non vi sono elementi probatori oggettivi tali da poterlo affermare con assoluta certezza. ... essendo il fabbricato in oggetto, costruito in epoca ottocentesca, l'incertezza sull'epoca di realizzazione resta solo sul blocco dei servizi (bagno e cucina), che appare come un volume aggiunto all'originaria volumetria del fabbricato, avendo un'altezza inferiore a quella dei volumi principali dell'edificio, ma allo stato non vi sono elementi per determinarne l'epoca di costru-

AVV. STEFANO SORGENTE
PATROCINIO GIURISDIZIONI SUPERIORI
SPECIALIZZAZIONE IN DIRITTO CIVILE

zione al di fuori di quelli descritti. Dal confronto tra la planimetria catastale del bene, con lo stato reale dei luoghi, si rileva ... una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla realizzazione di tre nicchie nella muratura portante interna, alla chiusura di una finestra nella cucina e, all'apertura di due nuove finestre, in corrispondenza della cucina e del bagno sulla muratura perimetrale esterna. Per i suddetti interventi, di cui non è stato possibile risalire alla datazione, riassumibili interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia per la realizzazione delle nicchie e per la modifica delle bucatore esterne, dalle indagini effettuate presso lo S.U.E. (Sportello Unico per L'Edilizia) del Comune di Napoli, non sono state rinvenute richieste di autorizzazione, né risultano esistenti richieste di Condono Edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli. Si precisa, ancora a tal riguardo, che non sono state rinvenute allo stato ordinanze di demolizione o altri provvedimenti repressivi da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli con riferimento all'immobile de quo. Mentre la variazione degli spazi interni, è sicuramente sanabile perché conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente; lo stesso non può dirsi per l'apertura della finestra sul prospetto interno, anche se non modifica un prospetto principale e l'organizzazione distributiva della facciata (Art. 9 comma 1 lettera c del Regolamento Edilizio della città di Napoli) e per la realizzazione delle nicchie all'interno della muratura portante del fabbricato. In ogni caso, si rileva che essendo i suddetti interventi, riconducibili ad opere di Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione Edilizia, effettuate su una consistenza legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, effettuati senza D.I.A. o S.C.I.A, gli stessi possono essere considerati abusi parziali, eliminabili con un ripristino dello stato dei luoghi, per cui, a parere dello scrivente, l'immobile può essere regolarizzato ripristinando lo stato dei luoghi quo ante con un Accertamento di Conformità, come previsto dall'art. 37 del

AVV. STEFANO SORGENTE
PATROCINIO GIURISDIZIONI SUPERIORI
SPECIALIZZAZIONE IN DIRITTO CIVILE

D.P.R. 380/2001 per interventi realizzati in assenza di S.C.I.A., col quale può essere regolarizzata la diversa distribuzione degli spazi interni ed effettuato anche il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la chiusura delle nicchie e il ripristino delle originarie bucature, previo ripristino della funzionalità degli impianti e dei servizi igienici. Si rileva, altresì, ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene, ragionando a vantaggio di sicurezza per un futuro acquirente che, anche nell'ipotesi più restrittiva in cui venisse accertata l'eventuale realizzazione del suddetto blocco servizi in data successiva al 30.10.1935, in assenza di titolo edilizio, l'immobile potrebbe essere regolarizzato con Accertamento di Conformità, effettuando un ripristino dello stato dei luoghi, che in questo caso andrebbe comunicato anche all'Ufficio Antiabusivismo, per cui ai fini della quantificazione del costo per il ripristino dello stato dei luoghi relativo alla regolarizzazione del bene, sarà considerata in via teorica, l'ipotesi peggiore". Circa i costi per la regolarizzazione, l'esperto riferisce che "I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammonzano a circa € 1000,00, 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, l'eventuale deposito di autorizzazione sismica in sanatoria al genio civile per il ripristino delle murature perimetrali e, l'accatastamento finale della planimetria con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 3.500,00 per una spesa complessiva di circa € 5.000,00 (cinquemila/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi e all'adeguamento degli impianti, per calcolare i quali, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo, riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania. Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad € 10.608,56, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10%

per lavori edili), per una cifra totale di circa € 11.700,00, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa € 17.000,00 (diciassettemila/00).

Il tutto così come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione redatta dall'arch. Luca Di Meglio, che deve essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne le spese per l'eliminazione degli illeciti urbanistici e catastali ed i pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

euro 27.421,87 (ventisettemilaquattrocentoventuno virgola ottantasette)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:

euro 20.566,40 (ventimilacinquecentosessantasei virgola quaranta)
pari al 75% del prezzo di riferimento - valore d'asta

RILANCIO MINIMO PRESENTABILE:

euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero)

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate esclusivamente con modalità telematiche** ed essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e **quindi entro le ore 23.59 del giorno 09 DICEMBRE 2024.**

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.

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 e dell'ordinanza di delega.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **Astalegale.net s.p.a.**;
il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it**;

il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Stefano Sorgente**.

L'offerta di acquisto può essere **formulata esclusivamente con le modalità telematiche**, di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il sito del Portale delle Vendite Pubbliche nonché attraverso il portale del gestore della vendita.

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che 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.

All'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione: una fotocopia del documento di identità dell'offerente o altro documento equipollente ed il codice fiscale, nonché la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita acceso presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli, dell'importo della cauzio-

ne; se il soggetto offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo); se il soggetto offerente è minorenni o interdetti 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 al soggetto che effettua l'offerta.

Per la **sottoscrizione e la 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; 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. 32/2015, 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 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 detta 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,

AVV. STEFANO SORGENTE
PATROCINIO GIURISDIZIONI SUPERIORI
SPECIALIZZAZIONE IN DIRITTO CIVILE

D.M. 32/2015. 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 (euro 16,00) dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Si informa che: a) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato: stefanosorgente@avvocatinapoli.legalmail.it; b) 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. 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 (salve le determinazioni di competenza del professionista delegato circa l'ammissibilità dell'offerta).

L'importo della **cauzione nella misura pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, dovrà essere versato **necessariamente in unica soluzione** e-
sclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita acceso presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN: **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CIN-
QUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)**.

Il bonifico con causale "*procedura esecutiva n. 190/2018 r.g.e., lotto unico, versamento cauzione*" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale **che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno pre-
cedente l'udienza di vendita telematica** con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro detto termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte, il gestore della vendi-
ta: a) renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche de-
criptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle
operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; b) verifi-
cherà 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; c) in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al
versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedu-
ra l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli
conseguenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo

di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

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, del relativo IBAN.

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, il quale verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali di cui agli art. 571 e ss c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

Si precisa che: a) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; b) 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 pec o alla casella pec per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; c) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato verificherà

rà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre, il professionista verificherà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo conseguentemente all'esito alla abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Si precisa, altresì, che i dati personali di ciascun offerente non sono 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.

Infine, si precisa che qualora nel giorno ed all'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle stesse non si riscontri l'avvenuto accredito delle somme sul predetto conto corrente, l'offerta sarà considerata inefficace. Analogamente saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo di riferimento-valore base d'asta, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra precisate, le offerte con cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

in caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è 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 è inferiore al valore d'asta-prezzo di riferimento indicato

nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta)

l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo

luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conse-

guire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze

specifiche e concrete, da indicarsi espressamente a verbale; in secondo luogo,

siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589

c.p.c. In tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione

dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

a) in primo luogo ed in ogni caso ad avviare la gara tra gli offerenti *ex*

art. 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sulla

base **dell'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, che**

non potranno essere inferiori a quanto di seguito 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 pro-

fessionista individuerà la migliore offerta, tenendo conto nell'ordine di segui-

to indicato dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a

parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità

altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del

prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità

temporale nel deposito dell'offerta.

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

glior 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 nel presente 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 nel presente 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.

Si precisa che:

- 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 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 12 dicembre 2024.** La delibazione 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).

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindi\ci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore).

Si precisa che:

- 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;

- 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 direttamente al *download* del report dal sito del gestore.

Al termine, il professionista delegato procederà **all'individuazione della migliore offerta** in conformità ai criteri suindicati.

In caso di aggiudicazione, il **saldo del prezzo** dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato

un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**

Si precisa che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo alternativamente mediante: **a)** bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della 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; **b)** consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 190/2018 r.g.e.*". In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa *ex art. 587 c.p.c.*

Nello stesso termine e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a cura del professionista delegato, per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutte le operazioni delegate.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà depositare, contestualmente al versamento del residuo prezzo, sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, sito in Napoli alla via Po n. 1 parco Parva domus, copia del contratto di mutuo

e/o ogni altra documentazione inerente il finanziamento richiesto, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata) compresi gli accertamenti dal medesimo stimatore effettuati circa la regolarità urbanistica del bene staggito (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, V comma, e 40, VI comma, legge n. 47/85 e ss. modifiche ed integrazioni). La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. 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 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 viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno poste a carico dell'aggiudicatario; la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal

debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, improrogabilmente, nei 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

a) la vendita non ha avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non ha avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non ha avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: - determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare

del conguaglio dovuti dall'assegnatario; - 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; - a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Al presente avviso di vendita, all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima viene data pubblicità, mediante:

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

b) inserimento sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

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, il valore d'asta e l'offerta minima, 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

AVV. STEFANO SORGENTE
PATROCINIO GIURISDIZIONI SUPERIORI
SPECIALIZZAZIONE IN DIRITTO CIVILE

acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita.

Maggiori informazioni saranno fornite da custode giudiziario, avv. Stefano Sorgente (tel. 081649044 - cell. 3334421542) disponibile, su appuntamento, per la visione dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti secondo le seguenti **modalità di visita dei beni pignorati**: gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita ed a tal fine devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatti con il custode giudiziario, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode giudiziario. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile.

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

Napoli, venerdì 20 settembre 2024

Il professionista delegato

avv. Stefano Sorgente