

TRIBUNALE DI NAPOLI
V sez. civ.- Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA – PREZZO RIBASSATO
(ai sensi degli artt. 490,570 e 591 bis c.p.c.)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 362/2022 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: **dott. V. Colandrea**
Custode giudiziario: **avv. Paola Ciuoffo**
Delegato alla vendita: **avv. Paola Ciuoffo**

L'**Avvocato Paola Ciuoffo** (C.F. CFFPLA81R68F839N – PEC avvocatopaolaciuoffo@pec.it – fax 0817148620) delegato per la vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott. V. Colandrea con ordinanza del 16 gennaio 2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 362/2022 R.G.E. ad istanza di: MARTE SPV S.r.l.;

AVVISA

che il giorno **8 gennaio 2025 alle ore 11:00** e seguenti, presso il proprio studio in Napoli, alla via F. Cilea n. 117, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Napoli alla Via Agello n. 100 (già Corso Vittorio Emanuele), posto al piano primo, con ingresso dalla porta di fronte alle scale che giungono al pianerottolo. L'appartamento, composto da due camere, cucina, bagno ed un balcone coperto da una tettoia in eternit, ha una superficie interna utile calpestabile di 57,40 mq e confina a nord-est con l'immobile sub 16, a sud-est con ballatoio e ditta aliena e a sud-ovest e sud-est con area cortilizia interna. Il cespite risulta così censito al catasto fabbricati del Comune di Napoli: sezione SPI, Foglio 8, Particella 275, sub 31 (ex 15), di categoria A4, Classe 3, per una consistenza di 3,5 vani catastali, superficie catastale lorda mq 80, escluso aree scoperte mq. 78, rendita euro 139,19. Dal raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale risulta la corrispondenza della sagoma, delle aperture e delle superfici. Nella planimetria catastale non viene indicata un'altezza diversa per il wc che risulta essere al di sotto della normativa.

Il cespite è stato edificato in data antecedente al 1967. A cura dell'aggiudicatario vi è la rimozione di una tettoria in eternit sul balcone aggettante.

Attualmente l'immobile è occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.
PREZZO BASE RIBASSATO DELLA PIENA PROPRIETA': € 31.875,00;
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 23.907,00;
RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 2.000,00

Il CTU, geometra Aldo Dacomo fornisce la seguente **descrizione** del lotto unico:
“Bene pignorato: Immobile a destinazione abitativa ubicato in Napoli al via Francesco Agello (già Corso Vittorio Emanuele a San Pietro a Patierno) civico 100 piano 1 – individuato catastalmente come NAPOLI sezione SPI Foglio 8 particella 275 sub 31 di categoria A4 per una consistenza di 3.5 vani catastali.
Diritti reali posseduti dagli esecutati: PIENA PROPRIETA' - Esiste rispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento con quello indicato nel titolo di provenienza.
Ubicazione: Napoli - Quartiere San Pietro a Patierno. Zona estremamente periferica del capoluogo partenopeo. L'immobile è posto in una strada molto degradata ed è ubicato a circa 100 metri dal muro di confine dell'aeroporto ed a 700 metri dal confine amministrativo col Comune di Casoria.
Confini del bene:
NordEst: immobile sub 16
SudEst: ballatoio e ditta Aliena
SudOvest e SudEst: Area cortilizia interna
Lotto unico per costituzione, funzionalità, conformazione ed indivisibilità
Comune: Napoli
Quartiere San Pietro a Patierno / Municipalità: 7
CAP 80144
Codice catastale F839
Sismicamente classificato in zona “2”
Zona climatica valida ai fini dell'APE “C” – con 1034 gradi giorno
L'immobile oggetto di pignoramento è posto al primo piano di una vetusta e palazzina di formazione preottocentesca (fonte PRG), in un caotico agglomerato edilizio suburbano del quartiere San Pietro a Patierno, a brevissima distanza dal muro di cinta dell'aeroporto di Capodichino e dal confine amministrativo col comune di Casoria.
Fabbricato con struttura portante in muratura di tufo che presenta notevoli lacune negli intonaci e nelle tinteggiature esterne.
Trattasi di un immobile catastalmente e storicamente adibito ad abitazione posto al primo piano del fabbricato in questione, primo piano a cui si accede salendo per una ripida scala esterna scoperta che parte dall'area cortilizia comune e giunge su un ampio terrazzino condominiale sul quale si apre detto immobile oltre ad altre due proprietà e la scala esterna che porta al secondo piano.
L'accesso all'interno avviene dalla prima porta a sinistra posta sulla muratura di fronte a chi accede al terrazzino.
L'immobile ha una superficie interna utile calpestabile complessiva di mq 57,40 che sono così suddivisi:
Primo ambiente – Ingresso mq. 8.30
Secondo ambiente - 1 camera a sinistra – mq. 13.55
Terzo ambiente di passaggio ad uso Cucina – mq. 12.65
Quarto ambiente - 2 camera a sinistra – mq. 18.80
Bagno – mq. 4.10
Esternamente un balcone in pessimo stato conservativo con residui di quel che era una veranda e coperto da una tettoia in Eternit della superficie di circa mq. 6.80.

Gli ambienti interni (tranne il bagno) si presentano in discreto stato conservativo con pareti regolarmente intonacate e tinteggiate, (i primi due ambienti sono controsoffittati), e pavimenti in monocottura in discrete condizioni.

Nel bagno si registra un'altezza interna utile di soli mt. 2.08 (e quindi al di sotto della normativa)

Stante il ridotto spazio a disposizione è stato difficile estrarre un numero di fotografie idoneo per documentare la situazione e la condizione del bene.

Il bagno, che è ospitato da una struttura aggettante di cui non si è riusciti a datarne la costruzione, presenta un'altezza interna al di sotto dei metri 2.10 (inferiore quindi ai limiti di legge) e prende aria e luce dall'esterno per due piccolissimi finestrini; non si comprende da cosa sia costituita la sua copertura che presenta, all'intradosso, diverse macchie da condensa ed infiltrazione

Il bagno è completo di piatto doccia.

All'esterno delle due camere da letto, verso nord ovest e prospettante aree cortilizie interne appartenenti a terzi, è un balcone aggettante in pessime condizioni conservative dove si riscontra un calpestio assolutamente irregolare, la presenza di residui di quel che doveva essere un tempo una veranda in ferro ed una tettoia in lastre di Eternit.

La superficie commerciale viene determinata sulla base dei criteri previsti dall'allegato "C" del DPR 138/1998 per cui:

Superfici commerciali reali e ragguagliate:

Superficie coperta lorda mq. 74 (SUP)

*Superficie balcone mq. $6,80 * 0,30 = 2$*

Superficie commerciale totale (in cifra tonda): mq. 76.

L'appartamento non risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per quanto risulta dalla risposta ottenuta dalla Regione Campania.

Lotto unico

Dati catastali del bene:

Napoli Sezione SPI Foglio 8 particella 275 sub 31 categoria A4 classe 3 consistenza di vani 3.5 – Superficie catastale totale mq. 80 – senza aree scoperte mq 78 – Rendita Euro 139.19 Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele n 100 piano 1 – Intestato agli esecutati – (ex sub 15 per duplicazione dell'identificativo). Visure catastali sull'ex sub 15 hanno dato esito negativo.

Dal raffronto tra attuale stato dei luoghi da me rappresentato e la planimetria catastale risulta la corrispondenza della sagoma, delle aperture e delle superfici. Nella planimetria catastale non viene indicata un'altezza diversa per il wc.

Dal raffronto tra attuale stato dei luoghi da me rappresentato e la planimetria catastale risulta la corrispondenza della sagoma, delle aperture e delle superfici. Nella planimetria catastale non viene indicata un'altezza diversa per il wc.

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato di impianto preottocentesco, quindi costruito prima dell'entrata in vigore di qualsiasi regolamento edilizio o della normativa urbanistica per cui non esiste archiviata nessuna licenza o atto autorizzativo come non esistono archiviati certificati di abitabilità o di agibilità (istituiti sono con l RD 1265/35).

Per il Piano Regolatore Generale vigente per il Comune di Napoli, il bene ricade in zona omogenea "A – Insediamenti di interesse storico" con classificazione tipologica del centro storico in " Unità di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco ".

Ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del comune di Napoli e presso l'ufficio condono non hanno dato alcun esito (non risultano domande di condono edilizio e non risultano presentate pratiche edilizie di alcun genere).

Ricerche delle pregresse consistenze immobiliari presso l'ufficio tecnico erariale hanno dato esito negativo.

Dalla stima immobiliare verranno detratti esclusivamente i costi per rimuovere la tettoia di eternit sul balcone il cui valore, allo stato attuale ed in fase del tutto presuntiva, ammonta in Euro 2500.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati che vi ci abitano con il loro nucleo familiare.

Da notizie assunte sui luoghi, dalla lettura del titolo di provenienza nonché dai trasferimenti immobiliari di beni insistenti nello stesso complesso (atti recuperati ed esaminati per giungere alla scelta dei comparabili per la stima) il condominio NON risulta costituito e non risulta esistere un Regolamento di Condominio.

Dai Registri immobiliari non risultano atti impositivi di servitù, di convenzione matrimoniale, di asservimento e non risultano provvedimenti di sequestro penale.

Il fabbricato non risulta realizzato su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Condominio non costituito.

Non si hanno notizie riguardo spese fisse di gestione o manutenzione.”

L'immobile è pervenuto agli esecutati, in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita del 21/7/2011 redatto per notar Francesco Dente, repertorio 188232 raccolta 26221, Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 25/7/2021 con Reg. Particolare 15202 e Reg. Generale 21858.

Il tutto come precisato, descritto e valutato dal geometra Aldo Dacomo con la perizia di stima depositata nel fascicolo d'ufficio, cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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 della vendita www.astalegale.net. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 7 gennaio 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.** 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. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di

aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

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

CAUZIONE: L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale.net 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. **L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 362/2022 R.G.E., lotto n___, 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. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima. 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 e comunicherà al referente della procedura 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). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

ESAME DELLE OFFERTE: L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali

personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. **Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte. La gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia il giorno 10 gennaio 2025.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la precisazione 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'aria riservata del sito;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia 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 artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

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

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà quindi a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

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

REGIME DELLA VENDITA:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). 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. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sia effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

SALDO PREZZO: il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la **Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.** intestato "**Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 362/2022**" al seguente **IBAN IT 41 K 03069 03529 100000008711**, con causale "**P.E. n. 362/2022 R.G.E., lotto _____, versamento saldo prezzo**";

oppure:

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 362/2022**".

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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, il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi al creditore, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385.

SALDO SPESE:

Nello stesso termine del saldo prezzo, tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la **Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.** intestato "**Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 362/2022**" al seguente **al seguente IBAN IT 18 L 03069 03529 100000008712**, dovrà essere versato un fondo per le spese, i diritti e gli oneri accessori, **la cui entità viene fissata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione** per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione; salvo ulteriore supplemento e/o conguaglio all'esito della relativa, compiuta, determinazione e liquidazione e comunque per un importo non inferiore ad euro 3.000,00. **Non sarà in nessun caso possibile versare il fondo spese in percentuale inferiore a quella testé indicata. L'eventuale eccedenza sarà restituita previa autorizzazione del Magistrato.**

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

Il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; avv. Paola Ciuoffo (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 0817148620 – email paolaciuoffo@gmail.com, dal lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle ore 18:30). Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

- call center: 02 800 300 21
- email: garaimmobiliare@astalegale.net
- compilando il form presente sul sito www.spazioaste.it nell'area contatti

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.:

- a) sul portale del Ministero delle Giustizia, in area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- b) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- c) sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- d) invio 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.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza di nomina del 16 gennaio 2024.

Napoli, 07/10/2024

Il professionista delegato
Avv. Paola Ciuoffo