

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 564/2022

Giudice dott.ssa D'Auria Federica

AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

L'avv. Massimo Collà Ruvolo con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola G/1 ,
delegato per le operazioni di vendita forzata nella procedura esecutiva immobiliare RGE
564/2022

c o n t r o

[REDACTED]

con l'intervento di

[REDACTED]

RENDE NOTO A

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

AVVISA

che il giorno **04 MARZO 2025** alle ore 16,00, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli al Centro Direzionale Isola G/1 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;
- (b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Diritto di piena ed intera proprietà di Abitazione di tipo economico per l'intera proprietà in capo a [REDACTED], facente parte del fabbricato in Napoli /San Giovanni a Teduccio alla Via Positano n. 10, posta al piano quarto, distinta dal numero interno 495, composta da ingresso, soggiorno con cucina a vista, tre camere, un bagno, balcone/loggia; superficie commerciale stato rilevato ca. mq 99,55, superficie utile coperta ca. mq 82,55, altezza interna pari a ca. m 3,00
VALORE DI STIMA LOTTO UNICO EURO 110.000,00

PREZZO BASE Lotto Unico

EURO 110.000,00 (centodiecimila/00), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti, € 3.000,00 (tremila/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 82.500,00 (Ottantaduemilacinquecento/00).

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Il bene di cui al presente avviso viene descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e dei quali documenti, ad ogni effetto di legge, tutti i

destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito www.astalegale.net

Il cespite pignorato è costituito da Abitazione di tipo economico per l'intera proprietà in capo a [REDACTED] facente parte del fabbricato in Napoli /San Giovanni a Teduccio alla Via Positano n. 10, posta al piano quarto, distinta dal numero interno 495, composta da ingresso, soggiorno con cucina a vista, tre camere, un bagno, balcone/loggia; superficie commerciale stato rilevato ca. mq 99,55, superficie utile coperta ca. mq 82,55, altezza interna pari a ca. m 3,00, in NCEU del comune di Napoli come di seguito:

DATI CATASTALI

E' riportato al NCEU del Comune di Napoli, Sez. Urbana SGO al Foglio 9, particella 232, sub. 19, scala B, 4° piano, int. 495, cat. A/3, cl.4, r.c. 258,33

CONFINI: con cassa scala, con appartamento int. n. 496 e Strada Nuova Villa.

SUPERFICIE UTILE

superficie commerciale stato rilevato ca. mq 99,55; superficie utile coperta ca. mq 82,55

Il bene staggito è posto al quarto ed ultimo piano del fabbricato al civ. 10 della Via Positano in Napoli, realizzato nel 1955 con la legge di finanziamento Rione U.P.S. Giovanni e destinato ad abitazioni popolari, come certificato dalla Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale in data 24/7/2023. L'area, densamente popolata, è servita da scuole, attrezzature collettive e di vicinato, progettate per il rione, la cui realizzazione fu avviata nel 1953 a ridosso della linea ferroviaria Napoli - Ottaviano e inglobata all'interno del quartiere San Giovanni a Teduccio sul prolungamento dell'asse storico Via Figurelle del quartiere Barra (allegato 8.1). Il collegamento con la stazione ferroviaria e metropolitana di Piazza Garibaldi avviene mediante la linea di bus 116 o C1/C2/C12 in circa 20 minuti.

Il fabbricato, realizzato con struttura in cemento armato, presenta facciate intonacate e tinteggiate di colore avorio, in mediocri condizioni di manutenzione, maggiormente ammalorate nella parte in prossimità del lastrico solare a causa di infiltrazioni.

Il fabbricato non è dotato di ascensore e gli alloggi, due per piano, sono serviti da una scala a doppio rampante con pedate in marmo e balaustra in ferro.

Per quanto riguarda l'amministrazione condominiale, sono state fornite indicazioni circa le spese di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile e delle sue parti comuni; l'amministratrice p.t. Sig.ra [REDACTED] ha dichiarato che non ci sono servizi comuni, non esiste servizio di portineria; sono stati approvati i lavori relativi al lastrico solare e in relazione all'immobile int. 495/millesimi 50,13, l'importo della quota straordinaria risulta pari ad € 2.571,54. La quota ordinaria è pari ad € 37,50 al mese ed è stata regolarmente corrisposta sino al mese di settembre c.a. Non sono state fornite informazioni circa l'esistenza di regolamento di condominio.

Lo stato dei luoghi è rappresentato nel grafico con indicazione delle quote e delle superfici rilevate in data 9/6/2023.

Il bene, con triplice esposizione (Nord sulla Via Positano, Sud sulla Via Nuova Villa, e Ovest sul balcone/loggia), corrispondente all'interno n. 495, classificato in cat. A/3, è composto da quattro vani, di cui uno doppio (soggiorno con cucina a vista), ingresso,

bagno e balcone (loggia), in piccola parte con veranda, destinata a ripostiglio, realizzata all'interno del parapetto, con struttura smontabile in alluminio anodizzato e vetro.

Al quarto piano, sul ballatoio di smonto della scala, a destra, la porta blindata (foto 3,4) immette in un ambiente di ingresso di ca. mq 6,35 (foto 5,6) che disimpegna, con affaccio a Sud, due camere da letto, di ca. mq 17,65 (foto 8,9) e di ca. mq 14,50 (foto 10,11); con affaccio a Nord, il bagno di ca. mq 4,00 (foto 7), con vasca piccola, ed il soggiorno di ca. mq 26,10 con cucina a vista (foto 14,15,16). La terza camera da letto, di ca. mq 13,95 (foto 12,13), ha affaccio sul balcone/loggia di ca. mq 9,90, parzialmente chiuso nella sua parte terminale da una struttura in alluminio anodizzato con specchiature in vetro (foto 17,18,19) che non ha modificato il paramento esterno.

Si sono riscontrate tracce di infiltrazioni nelle tre camere da letto, provenienti dal lastrico solare, probabilmente attribuibili al danneggiamento della guaina di copertura e oggetto di manutenzione straordinaria, i cui costi di riparazione sono stati già approvati con relativo piano di riparto.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è mediocre, le finiture di tipo ordinario, gli impianti elettrico ed idrico appaiono da aggiornare. Non è presente impianto di riscaldamento; è presente uno split per l'aria condizionata; l'acqua calda è alimentata da un boiler posto in cucina, ove è posizionata anche la lavatrice. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con persiane avvolgibili in plastica e zanzariere, le porte interne sono in tamburato con impiallicciatura in legno e con specchiature in vetro.

Gli ambienti della casa sono pavimentati con piastrelle in gres di formato quadrato, in simil marmo, fatta eccezione per il bagno, ove sono presenti rivestimenti in piastrelle di colore chiaro di formato rettangolare anche sulle pareti.

Gli ambienti sono tinteggiati con pittura lavabile nei toni del colore giallo, e in alcune parti è presente un rivestimento in parato. Le condizioni di illuminazione ed areazione sono soddisfatte, essendo l'immobile ubicato al quarto piano con tre affacci.

DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO, L'ESPERTO HA RILEVATO CHE:

“- _____ la descrizione dell'immobile corrisponde allo stato attualmente rilevato e a quello rappresentato nella planimetria allegata all'atto del Notaio Castaldo del 14/7/1967, ad eccezione di modifiche della distribuzione interna e della chiusura parziale del balcone/loggia con una struttura in alluminio e vetro del tipo veranda, senza alcuna modifica del prospetto esterno;

- si è potuto accertare che tali modifiche non sono rappresentate nell'unica rappresentazione planimetrica rinvenuta (allegato 4.4) e che tale rappresentazione risalente al 14/7/1967 si può ragionevolmente assumere come rappresentazione dello stato originario, vista anche la conformità con gli immobili nella stessa verticale dello stabile;

- il fabbricato fu realizzato come edilizia pubblica dal Demanio dello Stato, per cui si può ragionevolmente presumere che sia dotato di titolo edilizio abilitativo e che per quanto non sia stato possibile acquisire grafici e relazione tecnica, dai sopralluoghi effettuati l'appartamento non si presenta difforme nella volumetria e nei prospetti dagli immobili presenti nella stessa verticale se non per la sola parziale chiusura del balcone, che appare tra l'altro realizzata all'interno del parapetto e senza modificare la muratura esterna;

- le modifiche sono illustrate nella tavola di confronto tra la planimetria dell'atto per Notaio Castaldo e lo stato rilevato in sede di accesso (allegato 8.3);

- sul bene non risultano presentate istanze di sanatoria a nome degli attuali e dei pregressi proprietari, come da certificato rilasciato presso il Comune di Napoli, Servizio Antiabusivismo e Condono edilizio (allegato 7.2);

- dal certificato rilasciato dall'ufficio Coordinamento Urbanistica- Governo del Territorio del Comune di Napoli, il bene a destinazione residenziale è compatibile con le indicazioni di piano, ricade in Zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Ba - edilizia di impianto disciplinata dagli artt. 31 e 32 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale (allegato 6);

--dal certificato rilasciato dalla Sovrintendenza non risulta sottoposto a vincoli di interesse artistico, storico, archeologico;

Tutto ciò premesso

Ai fini della conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, sulla base dei sopralluoghi e delle indagini espletate, delle documentazioni sinora acquisite, dei rilievi effettuati e dalle indicazioni fornite dagli uffici tecnici inerenti le norme di piano, la scrivente ritiene che le opere di modifica interna siano sanabili e che la veranda realizzata su parte del balcone non sia sanabile e debba prevedersi lo smontaggio ed il ripristino dello stato dei luoghi, riservandosi di rassegnare le conclusioni definitive a seguito di eventuali integrazioni sul titolo edilizio.

La procedura per la sanatoria dello stato dei luoghi per modifica della distribuzione interna e per ripristino dello stato dei luoghi in relazione allo smontaggio della veranda risulta essere la seguente:

- Redazione e trasmissione all'Ufficio Tecnico competente di pratica CILA.

Il costo presunto per la redazione della suddetta CILA, comprensivo di sanzione (€ 1.000,00), diritti di istruttoria (€ 128,00) e spese tecniche, è pari a ca. ad € 2.000,00.

Per le opere inerenti il ripristino del balcone (smontaggio, trasposto a rifiuto della struttura in alluminio, piccole opere murarie di finitura) , si prevede un costo a corpo pari ad € 800,00.

I costi inerenti all'aggiornamento catastale per la presentazione della planimetria mancante sono stimati in ca. € 400,00 e per la redazione dell' attestato di prestazione energetica in ca. € 300,00, possono ritenersi complessivamente pari a ca. € 700,00.

A seguito quindi delle considerazioni espresse in relazione ai fini della conformità urbanistica e catastale del bene e della sua commerciabilità, si stima un costo complessivo pari ca. ad € 3.500,00 (tremilacinquecento/00).

PROVENIENZA:

Circa la continuità delle trascrizioni in epoca anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 18.11.2022

Partendo a ritroso nel tempo, l'immobile pignorato risulta di proprietà di [REDACTED] a per 1/1 dell'intero diritto di proprietà in virtù di:

- Sentenza del Tribunale di Napoli del 16/03/2018 n. [REDACTED] con la quale veniva dichiarata la divisione dell'immobile staggito disponendo l'attribuzione della proprietà esclusiva a favore della sig.ra [REDACTED]; tale Sentenza veniva trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 14/07/2022 ai nn. [REDACTED];
- Con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 ai nn. [REDACTED] del 20/3/2009 – Certificato di denunciata successione di

[redacted] ed ivi deceduto il
1.3.2008 (denuncia [redacted] volume [redacted]) devoluta per legge al coniuge superstite
[redacted] (quota pari a 3/15 della
piena proprietà) e dei figli
[redacted]
[redacted] (quota pari a 3/30 della piena proprietà
ciascuno).

Alla data del 20/03/2009 il bene staggito risultava così suddiviso:

- 1) [redacted]
[redacted] proprietà per 600/1000;
- 2) [redacted]
[redacted] proprietà per 100/1000;
- 3) [redacted]
[redacted] proprietà per 100/1000;
- 4) [redacted]
[redacted] proprietà per 100/1000;
- 5) [redacted]
[redacted] proprietà per 100/1000

- Con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 NN.
[redacted] del 22/10/1994 - Cessione di diritti reali a titolo oneroso per notar
[redacted] del 23.9.1994 rep. [redacted] in virtù del quale [redacted]
[redacted] in comunione legale dei beni con
[redacted], nata a Napoli il [redacted] acquistavano la quota
pari a 6/15 della piena proprietà dell'immobile da
[redacted] (1/5 della piena proprietà),
[redacted] (1/5 della piena proprietà) ,
[redacted] (31/15 della piena proprietà),
[redacted] (1/5 della piena proprietà),
[redacted] (1/15 della piena proprietà) e
[redacted] (1/15 della piena proprietà);
- Con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 NN.
[redacted] del 22/10/1994 - Cessione di diritti reali a titolo oneroso per notar
[redacted] del 23.9.1994 rep. [redacted] in virtù del quale [redacted]
[redacted] nato a Napoli il [redacted] in comunione legale dei beni con
[redacted], nata a Napoli il [redacted] acquistavano la quota
pari a 6/15 della piena proprietà dell'immobile da
nato a Napoli il [redacted] (1/5 della piena proprietà),
nata a Napoli il [redacted] (1/5 della piena proprietà) ,
nata a Napoli [redacted] (31/15 della piena proprietà),
nata a Napoli il [redacted] (1/5 della piena proprietà),
nata a Napoli il [redacted] (1/15 della piena proprietà) e [redacted] nata a
Napoli il [redacted] (1/15 della piena proprietà);
- La sig.ra [redacted] nata a Napoli il [redacted]) decedeva
il 07.04.1992
- Con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 ai NN.
[redacted] del 30/3/1983 - Successione di [redacted] nato il [redacted]

e deceduto a Napoli il [REDACTED] (denuncia [REDACTED] - volume [REDACTED]), eredità devoluta per legge a favore di [REDACTED] nata a Napoli [REDACTED] nata a Napoli [REDACTED], nato a Napoli [REDACTED], nato a Napoli [REDACTED], nata a Napoli [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED];

- Con Atto pubblico del 14/07/1967 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 04.03.1968 ai nn. [REDACTED] con il quale il [REDACTED] vendeva a [REDACTED] la quota 1/1 della piena proprietà ;

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio è abitato dalla esecutata .

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. Massimo Collà Ruvolo.

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.spazioaste.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a).sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

(b).direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma

4 del DM n.32 del 2015.

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

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

Si comunica, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato massimocollaruvolo@avvocatinapoli.legalmail.it ;

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN IT29C0326822300052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE).

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 145/2022 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 decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata 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 al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del

riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all’esito - all’abilitazione dei partecipanti per l’eventuale gara tramite l’area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a).se l’offerta sia pari o superiore al VALORE D’ASTA indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente;

(b).se l’offerta sia inferiore al VALORE D’ASTA indicato nell’avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all’offerente, salvo che:

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell’esecuzione;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, 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, il professionista delegato:

a) 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) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) 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.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e 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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell’offerta oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all’ordine della presente procedura, intestato al “Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 564/2022” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del Giudice dell’esecuzione. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo.

L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 575 c.p.c..

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

L’aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 564/2022” o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del professionista delegato. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo.

L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell’aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell’ordinanza di vendita e delega si

applicano le vigenti norme di legge.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

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

La liberazione 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 al momento del versamento del saldo prezzo, la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'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) 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 o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) 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.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Massimo Collà Ruvolo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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

PUBBLICITA' LEGALE

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 mediante i seguenti adempimenti:

- 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, allegando 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) sui siti web www.astegiudiziarie.it, (con pubblicazione sulla " **Vetrina Immobiliare Permanente** " dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it) nonché sui siti 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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Massimo Collà Ruvolo.

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

Il professionista delegato
Avv. Massimo Collà Ruvolo