

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 87/2021 (riunita a R.G.E. 551/2021)

G.E. Dott.ssa Laura Martano

delegato alla vendita: Avv. Chiara Sorbo

AVVISO DI VENDITA AI SENSI DELL'ART. 570 C.P.C.

✂

L'Avv. Chiara Sorbo, con studio in Sant'Antimo (NA), alla Via Roma n. 94, delegata *ex art. 591 bis* c.p.c. al compimento delle attività di vendita forzata dell'immobile in seguito descritto, in virtù del provvedimento di delega emesso in data 26.05.2023 dal G.E. Dott.ssa Laura Martano

AVVISA

che il **giorno 21.01.2025 alle ore 15:00** procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Sant'Antimo (NA), alla Via Roma n. 94, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** degli immobili di seguito descritti, alle condizioni sotto riportate.

LOTTO 1

- 1) quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà della consistenza immobiliare sita in Ercolano (NA), alla Via Arena San Vito n. 32 (terreno).
- 2) quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà della consistenza immobiliare sita in Ercolano (NA), alla Via Arena San Vito n. 32 (appartamento).

LOTTO 2

quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà della consistenza immobiliare sita in Ercolano (NA), alla Via Nicolò Marcello Venuti n. 52 (appartamento).

Gli immobili in vendita sono meglio precisati e descritti nella relazione dell'esperto estimatore Arch. Gerardo Terrone e nelle relazioni notarili, depositate nel fascicolo della procedura, cui si fa espresso rinvio per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica, nonché lo stato di occupazione degli stessi

LOTTO UNO

Il lotto 1 è costituito da:

- 1) quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà della consistenza immobiliare sita in Ercolano (NA), alla Via Arena San Vito n. 32 (terreno).
- 2) quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà della consistenza immobiliare sita in Ercolano (NA), alla Via Arena San Vito n. 32 (appartamento).

DATI CATASTALI

L'immobile di cui al n. 1) del lotto 1 è riportato al N.C.T. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2518, frutteto di mq. 374, reddito dominicale euro 2,90, reddito agrario euro 2,70

L'immobile di cui al n. 2) del lotto 1 è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 7, particella 2519, sub. 1, cat. A/3, classe 1, consistenza 3 vani, mq. 23, r.c. euro 145,64

BREVE DESCRIZIONE

Nello stato attuale dei luoghi, la consistenza di cui al sub. 1 della particella 2519 non risulta esistere poiché demolita e sulle particelle 2518 e 2519 si trovano realizzati altri due corpi di fabbrica non denunciati al Catasto e, pertanto, non censiti.

Attualmente sulle due particelle risultano edificati due fabbricati, uno di due piani e l'altro di un piano, entrambi con copertura in lamiera coibentata. E' presente anche un deposito/baracca in legno con copertura in lamiera. Il lotto ha una superficie di mq. 800, comprensiva anche dell'area di sedime delle consistenze edificate.

L'unità di cui al fabbricato costituito da due piani è così composta: il piano terra è costituito da ingresso/camera, una cucina, una seconda camera ed un bagno. Il primo piano è costituito da un disimpegno, una camera dotata di terrazza scoperta, una camera con all'interno un vano cabina armadio ed un bagno.

L'unità di cui al fabbricato costituito da un piano è così composta: ingresso/cucina, camera e bagno.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il lotto, nella sua interezza, risulta realizzato abusivamente ed è oggetto di verbale di fermo di cantiere e di ripristino dello stato dei luoghi. Pertanto, non è sanabile.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Per la consistenza censita nel N.C.T. del Comune di Ercolano, foglio 7, particella 2518 risulta:

- trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare, per atto giudiziario della Corte di Appello di Napoli del 13.01.2021, rep. 533, trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 07.04.2021 ai nn. 16719/12237 a favore della FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede in Milano (CF: 0996400963).

Per la consistenza censita nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano, foglio 7, particella 2519, sub. 1, risultano:

- trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare, per atto giudiziario della Corte di Appello di Napoli del 18.08.2021, rep. 15502, trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 19.10.2021 ai nn. 50924/37653 a favore della FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede in Milano (CF: 0996400963).

- iscrizione di Ipoteca Legale per atto amministrativo del 12.03.2015, rep. 2479/7115, trascritta al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 17.03.2015 ai nn. 9268/1061, a favore di Equitalia Sud s.p.a. con sede in Roma (CF: MRNSVT71D06F839I).

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti al debitore esecutato (in regime di comunione legale) con atto di compravendita per Notaio Francesco Quarantelli del 05.11.2004.

Ai venditori erano pervenuti con atto di compravendita per Notaio Coppola del 21.11.1988.

Si precisa che a seguito dello scioglimento della comunione legale tra il debitore ed il coniuge, oggetto dell'azione esecutiva è la quota di 1/2 in titolarità del debitore.

PREZZO BASE

Il prezzo base è fissato in **€ 20.115,00**, come da ordinanza di delega e perizia di stima; offerta minima presentabile: **€ 15.086,25** (corrispondente al 75% del valore d'asta).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di € 500,00.

* * *

LOTTO 2

Il lotto 2 è costituito dalla quota di ½ della piena proprietà di un appartamento sito in Ercolano (NA), alla Via Nicolò Marcello Venuti n. 52

DATI CATASTALI

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Ercolano al foglio 8, particella 754, sub. 8, cat. A2, classe 5, consistenza 2,5 vani, mq 50

BREVE DESCRIZIONE

Il lotto 2 è un appartamento sito nel fabbricato in Ercolano (NA), alla Via Nicolò Marcello Venuti n. 52 al piano rialzato di una delle due scale di accesso al fabbricato. L'appartamento è costituito da ingresso/ disimpegno, due camere (di cui una con vano balcone), cucina (con vano balcone) e bagno .

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche presso l'ufficio tecnico comunale, per il lotto 2 sono stati riscontrati i seguenti titoli:

- autorizzazione edilizia prot. n. 5/3593 del 17.12.1976, di cui al nulla osta nota n. 25663 dell'11.10.1974 e 26.03.1975 della Soprintendenza ai Monumenti della Campania relativa alla costruzione in Ercolano di un fabbricato per civile abitazione alla via Pittari (ora via Nicolò Marcello Venuti), mappale / particelle 562 – 754 – 755;
- autorizzazione edilizia prot. n.6172 dell'11.06.1977 di cui al nulla osta nota prot. 39/3119 n. 20583 del 12.05.1977 della Soprintendenza ai Monumenti della Campania relativa alla variante al progetto di cui alla licenza edilizia n. 5/3593 del 17.12.1976 , fabbricato alla via Nicolò Marcello Venuti , mappale/particelle 562 – 754 – 755.
- concessione edilizia prot. n. 39/13017 del 15.05.1978 relativa al progetto di sopraelevazione in terzo piano al fabbricato di cui alla licenza edilizia 5/3593 del 17.12.1976, fabbricato alla via Nicolò Marcello Venuti, mappale/ particelle 562 – 754 – 755.

Con riferimento a quest'ultimo titolo legittimante, si riscontra un aumento di superficie e quindi di volume recuperati dall'appartamento confinante di cui alla

concessione, nonché aumento di superficie e quindi di volume recuperati da parte dell'androne condominiale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca legale per atto amministrativo del 12.03.2015, rep. 2479/7115, iscritta al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 17.03.2015 ai nn. 9268/1061, a favore di Equitalia Sud s.p.a. con sede in Roma (CF: MRNSVT71D06F839I).

- trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare, per atto giudiziario della Corte di Appello di Napoli del 13.01.2021, rep. 533, trascritto al servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 07.04.2021, reg. gen. 16719, reg. part. 12237 a favore della FINO 2 SECURITISATION s.r.l. con sede in Milano (CF: 0996400963).

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto al debitore esecutato (in regime di comunione legale) con atto di compravendita per Notaio Francesco Quarantelli del 31.03.1999.

Si precisa che a seguito dello scioglimento della comunione legale tra il debitore ed il coniuge, oggetto dell'azione esecutiva è la quota di ½ in titolarità del debitore.

PREZZO BASE

Il prezzo base è fissato in € **29.600,00**, come da ordinanza integrativa del 10.10.2023 e perizia di stima; offerta minima presentabile: € **22.200,00** (corrispondente al 75% del valore d'asta).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di € **500,00**.

*** * ***

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **GESTORE** della vendita telematica è la società di seguito indicata: EDICOM SERVIZI S.r.l.;

Il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: www.doauction.it;

Il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto il professionista delegato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il giorno 20.01.2025 alle ore 23.59.

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;

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT67F0326804607052737800863 dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale anche del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) 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; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) può essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) può essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel

messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

L'offerta ed i relativi documenti allegati 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 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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato **chiarasorbo@avvocatinapoli.legalmail.it**.

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

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 20% del prezzo offerto** dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita

aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 87/2021 R.G.E., lotto 1 e/o lotto 2 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 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie; l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale di Napoli o presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato; in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali e alle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue.

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:

- 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 e, dunque, il giorno 23.01.2025

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 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 gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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 abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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 versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell’offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall’aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale, con causale “Proc. Esecutiva n. 87/2021 R.G.E., lotto 1 e/o lotto 2 versamento saldo prezzo” (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico);
- ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 87/2021 R.G.E.

In caso di inadempimento all’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. Il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell’art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all’80 % del prezzo

con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate (bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale, con causale "Proc. Esecutiva n. 87/2021 R.G.E., lotto 1 e/o lotto 2 versamento spese" oppure consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 87/2021 R.G.E.) l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione).

PRECISAZIONI

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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni 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 del soggetto aggiudicatario;

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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

- b) 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 a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Chiara Sorbo, 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 vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net

3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e bakeca.it

4. n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv. Chiara Sorbo.

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

Napoli, 7 novembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Chiara Sorbo