

Avv. Martina Petretta

TRIBUNALE DI NAPOLI

Quinta Sezione Civile

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono

Procedura esecutiva immobiliare n. RGE 971/2017

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

L' avv. Martina Petretta, con studio in Napoli alla Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3, nominata custode giudiziario con provvedimento del 17.06.2021 (già nominata custode nel mese di dicembre 2020 con l' incarico di verificare la natura e l' esito di un sequestro trascritto nel 2014) nonché **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.**, con ordinanza del 26.10.2022 (depositata il 28.10.2022), entrambi del G.E. Dott. Enrico Ardituro (oggi sostituito dalla Dott.ssa Maria Luisa Buono), nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. RGE 971/2017,

- vista l'ordinanza di delega del 26-28.10.2022 del G.E. Dott. Enrico Ardituro;

AVVISA

che il giorno **18 febbraio 2025** alle ore **15:30**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via S. Maria a Cappella Vecchia n. 3 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23:59 del **17 febbraio 2025**;
- 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;

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

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.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di una abitazione con antistante giardino sita in Pozzuoli (NA) alla via Provinciale Pianura n. 63, nel fabbricato denominato "L'Abbazia".

L'abitazione, sviluppantesi su tre livelli, è composta da quattro vani (salone triplo, cucina, bagno, ripostiglio, due balconi) al piano terra oltre giardino, tre vani (due camere da letto, locale guardaroba, due bagni) al piano primo oltre balcone, terrazzo di copertura su cui insiste un vano pluriuso con accessorio.

Sussiste diritto all'uso di due posti macchina contrassegnati dai nn. 38 e 39, aventi natura pertinenziale.

Come riferito dall'esperto stimatore nell'elaborato peritale:

- il bene è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 7 del 17.03.1982 rilasciata dal Comune di Pozzuoli e relativa Variante dell'11.05.1983;
- il corpo di fabbrica ubicato sul terrazzo di copertura risulta privo di titolo abilitativo e pertanto è ABUSIVO. Trattasi di abuso NON SANABILE né CONDONABILE.

L'immobile ha una superficie commerciale di ca. mq 283,80 ed una superficie utile coperta ca. mq 211,25. Al netto degli abusi non sanabili, la superficie commerciale è di ca. mq 252,10 mentre la superficie utile coperta è di ca. mq 183,10.

Come riportato in perizia "*Fatta eccezione per la presenza di alcune infiltrazioni rilevate in una delle due camere da letto al primo piano e provenienti dal sovrastante terrazzo, le condizioni di manutenzione sono buone*".

Successivamente, in occasione dell'accesso del 15.03.2023 l'esperto "*... ha verificato che le infiltrazioni al primo piano dell'immobile, nella stanza adibita a letto, le cui tracce erano state già descritte nell'elaborato peritale depositato il 5 giugno 2022 e rappresentate nelle foto ... risalenti all'accesso condotto il 15 settembre 2021, si sono consistentemente aggravate presentando bollature, efflorescenze, distacco dell'intonaco e della pittura... i danni si sono estesi sia sulla parete al confine con l'unità immobiliare contigua ... sia sulla parete prospiciente il giardino; inoltre il plafone della stanza appare imbibito di acqua ... la*

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

cui presenza è stata rinvenuta anche sul pavimento ... soprattutto in corrispondenza dell'incrocio tra le due pareti, ove, tra l'altro è alloggiata la pluviale condivisa con la citata unità immobiliare adiacente”.

Il bene è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub. 103, categoria A/2, classe 5, consistenza 13,5 vani, Via Provinciale Pianura n. 63, piano T-1-2, R.C. Euro 1.708,18.

Confini

L'immobile confina con strada condominiale, con proprietà aliena su due lati, salvo altri.

Stato di occupazione dell' immobile

Il bene è libero.

Regolarità edilizio - urbanistica

Dalla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (così come ribadito in quella in rettifica) depositata in atti dal nominato Arch. Carolina Cigala, si rileva che il bene è parte di un fabbricato “...realizzato giusta Concessione Edilizia n. 7 del 17.03.1982 rilasciata dal Comune di Pozzuoli e relativa Variante del 11.05.1983”.

Come precisato in perizia “... il bene oggetto di pignoramento oggi nel NCEU del Comune di Pozzuoli al foglio 14, p.lla 18, sub 103, cat. A/2 classe 5 consistenza 13,5 vani, sup.cat. mq 253, r.c. € 1.708,18, piani T/1/2 nasce dalla soppressione del foglio 14, p.lla 18, sub 102 (già sub 84) nonché del foglio 14, p.lla 18, sub. 40 graffato al sub 96”. Invero, l' immobile “... è derivato dalla fusione e dall'ampliamento di due unità immobiliari contigue”.

Dall' esame della documentazione acquisita l' esperto ha rilevato che “... nei singoli atti di provenienza, entrambi per notaio Michele Nastri del 31.07.2001, per quanto privi di grafico, la descrizione dell'immobile corrisponde allo stato attualmente rilevato e a quello rappresentato nella visura planimetrica catastale del 31.08.2007, ad eccezione del volume realizzato sul lastrico solare, non menzionato, e per il quale il debitore presentava istanza di Condono Edilizio n. 1085 ai sensi della Legge 326/2003 prot. n. 4969 del 02.02.1993 (a nome di ... erroneamente tarscritto); - si è potuto accertare che tale richiesta non è stata definita in quanto non risulta accoglibile, come certificazione rilasciata il 07.03.2022 dall'ufficio competente...”.

Ad avviso del nominato esperto, dall'esame della documentazione tecnica, dal confronto con la visura planimetrica del Catasto Fabbricato Ufficio Provinciale di Napoli protocollo NA

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

0630525 del 31.08.2007, dalle descrizioni riportate negli atti notarili suddetti, *“si evince che il corpo di fabbrica ubicato sul terrazzo di copertura risulta privo di titolo abilitativo e pertanto è ABUSIVO”*.

Circa la sanabilità di detta opera, l'esperto si è espresso come segue: *“L'edificio in oggetto ricade in Zona B5_3 del PRG... con la sentenza n. 628/2017, l'Ecc.mo Consiglio di Stato ha escluso a priori la condonabilità degli edifici abusivi in zona di vincolo paesaggistico preesistente, costruiti in assenza o in difformità del titolo edilizio e non conformi alla disciplina urbanistica locale, in quanto il vincolo sarebbe “un ostacolo non suscettibile di essere superato dal parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela”. Pertanto a parere della scrivente, il corpo di fabbrica ubicato sul terrazzo di copertura dell'unità abitativa del sig. ... posta al piano T-1-2 interno 63, riportato in catasto urbano foglio 14 particella 18 subalterno 103 NON È SANABILE né CONDONABILE”*.

Alla luce di tanto, il nominato esperto ha delineato la procedura per il ripristino dello stato dei luoghi ante abuso ed ha stimato in complessivi euro 11.000,00 ca. i costi da prevedersi ai fini della commerciabilità (di cui ca. € 2.500,00 per la redazione della pratica SCIA e per la direzione dei lavori, ca. € 7.000,00 per le opere di ripristino, oltre i costi inerenti l'aggiornamento catastale pari a ca. € 300,00, il certificato di agibilità pari a ca. € 1.000,00, l'attestato di prestazione energetica pari a ca. € 250,00) oltre oneri fiscali.

Giusta quanto riportato nell'elaborato peritale lo stato dei luoghi rilevato in occasione degli accessi *“... è conforme alla planimetria presentata al catasto in data 31.08.2007nelle quali è rappresentato un locale costruito su parte del lastrico solare e privo di titolo edilizio”*.

A parere dell'esperto, *“... per regolarizzare catastalmente l'immobile è necessario aggiornare la visura planimetrica a mezzo di procedura DO.C.Fa per la quale si prevede un costo pari ad € 250,00 oltre oneri contributivi, IVA e spese di segreteria pari ad € 50,00, a seguito degli interventi di ripristino dei luoghi relativi alla demolizione degli abusi riscontrati e non sanabili”*.

Il nominato esperto stimatore riferisce altresì che *“...la destinazione residenziale risulta compatibile con le prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti; in particolare, l'immobile: - Ricade in Zona B5_3 Residenziale saturo recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale. Manutenzione e*

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

restauro ambientale – del Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell’Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 dell’11.02.2002; - Ricade in Zona P.I. Protezione Integrale; (art.11 delle norme di attuazione) – del Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/04/1999, registrato alla Corte dei Conti il 26/06/1999 e pubblicato sulla G.U. n. 167 del 19/07/1999; - Non ricade nella Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G.R. n. 2775 del 26/09/2003 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n. 33 del 01/09/1993 e s.m.i.; - Ricade in Classe II (Aree prevalentemente Residenziali) del Piano di Zonizzazione Acustica – art. 2 DPCM 01.03.1991 – L. 26.10.1995 n. 447 – delibera di GM n. 418 del 30.12.2000; - Non ricade in aree soggette a vincolo idrogeologico; - Non ricade in aree soggette a vincolo archeologico; - Non ricade in aree soggette a vincolo militare”. Ancora “Non risultano gravare vincoli di natura artistica, storica sull’immobile; non risultano altresì vincoli di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità sull’immobile né risultano diritti demaniali o usi civici”.

Il bene, costituente lotto unico, è meglio indicato e descritto nell’ elaborato di stima a firma dell’ arch. Carolina Cigala. A detto elaborato si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento ed informazione. Lo stesso è agli atti della procedura ed è pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net nonché sul portale del Ministero della Giustizia nell’area pubblica denominata “Portale delle Vendite Pubbliche”.

Spese di gestione, manutenzione e condominiali

Come precisato nella perizia di stima in atti dal 05.06.2022 (rettificata/integrata il 22.06.2022) il bene pignorato è parte di un fabbricato retto da amministrazione condominiale. All’ epoca della redazione della perizia la quota condominiale ordinaria era di € 339,89 mensili e di € 150,00 all'anno per il posto auto. Come approfonditamente riportato nell’ elaborato di stima, al quale si rimanda, le morosità per quote le Condominiali (ordinarie e straordinarie) al 16.03.2022 ammontavano ad euro 17.657,20.

All’ epoca, non risultavano ancora completati, collaudati e rendicontati i lavori di ristrutturazione delle aree comuni condominiali per cui non era possibile determinare definitivamente la quota a carico dell’appartamento in oggetto.

Provenienza

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli
Tel. 0817640332 Fax 0817647388
Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it
e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it
P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa, alla quale ultima si rinvia, si rileva che il bene costituente lotto unico nasce dalla soppressione del foglio 14, p.lla 18, sub 102, già sub 84 e del fol.14, p.lla 18, sub 40 graffato al subalterno 96 e dalla successiva Pratica n. NA0630525 per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA-DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36988.1/2007) in data 31.08.2007.

L'immobile riportato al foglio 14, p.lla 18, sub. 102 è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita per Notar Michele Nastri del 31.07.2001 (rep. 3048 – racc. 1340) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 01.08.2001 ai nn. 30632/22924.

L'immobile riportato al foglio 14, p.lla 18, sub. 40 graffato al subalterno 96 è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita per Notar Michele Nastri del 31.07.2001 (rep. 3049 – racc. 1341) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 01.08.2001 ai nn. 30633/22925.

Formalità pregiudizievoli

Sull'immobile pignorato (lotto unico), così come risultante dalla certificazione notarile agli atti della procedura nonché dalla perizia estimativa, gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 12.05.2008 ai nn. 23369/5015 a favore del creditore precedente e contro l'esecutato. Detta ipoteca è stata annotata di erogazione a saldo il 08.06.2010 ai nn. 27257/3392;

- trascrizione contratto di locazione ultranovennale eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 12.11.2012 ai nn. 44797/34604 contro l'esecutato. Detta trascrizione non è cancellabile a norma dell'art. 586 cpc. Il contratto di locazione è stato ritenuto dal Tribunale di Napoli – G.E. Dott. Ardituro non opponibile;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore del medesimo creditore che ha dato impulso alla procedura esecutiva in discorso e contro l'esecutato, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 30.03.2017 ai nn. 14206/11175. Come da attestazione di Cancelleria, detto pignoramento non risulta iscritto a ruolo;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore del creditore che ha dato impulso alla procedura esecutiva in discorso e contro l'esecutato, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 15.12.2017 ai nn. 54695/42515.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Si precisa che sul cespite staggito risulta trascritta altra formalità annotata di dissequestro:

- trascrizione atto esecutivo o cautelare – decreto di sequestro, Tribunale di Napoli repertorio 28690/2014 del 26.11.2014 contro l' esecutato eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 01.12.2014 ai nn. 53288/36641. Detta trascrizione è stata annotata di dissequestro in data 26.02.2021 ai nn. 9175/1450.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO

Euro 319.500,00 (euro trecentodiciannovemilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base):

Euro 239.625,00 (euro duecentotrentanovemilaseicentoventicinque/00)

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 7.000,00

LA VENDITA AVVERRA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA –

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. Martina Petretta.

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.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

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:

- la copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

- 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 offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Sottoscrizione e trasmissione dell' offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

- b) 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.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

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 D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato martinapetretta@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, D.M. 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

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE).

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 971/2017 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 dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, e procederà - 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.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli
Tel. 0817640332 Fax 0817647388
Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it
e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it
P.I. 06493681214

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). 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;
- 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

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e-mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull' offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.**

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 **20 febbraio 2025 alle ore 11:00**;

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;

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

- 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 ed alla 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 di seguito 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. 971/2017" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

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.

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), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; successivamente 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.

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. 971/2017" 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,

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

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 pervenuti 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 esistenti al momento della vendita. Le 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 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.

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Ogni onere fiscale e/o tributario 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;

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. Martina Petretta, 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

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214

Avv. Martina Petretta

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, 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. Martina Petretta.

Napoli, 19.11.2024

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Martina Petretta

Via Santa Maria a Cappella Vecchia n. 3 – 80121 Napoli

Tel. 0817640332 Fax 0817647388

Pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

e- mail: martinapetretta@studiolegalepetretta.it

P.I. 06493681214