

MARCO COPPIN

dottore commercialista
revisore contabile
Via dei Mille n. 16 - 80121 NAPOLI
Tel. 081 2134858 / 081 4612488
e-mail: marcoppin@gmail.com
pec: marco.coppin@odcecnapoli.it

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 377/2022

TRIBUNALE NAPOLI

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Maria Ludovica Russo**

Delegato alla vendita e custode giudiziario: **dr. Marco Coppin**

AVVISO DI VENDITA

Ai sensi degli artt. 570 e ss. e Legge n. 132/2015 e Legge 119/2016

Il professionista delegato, dott. Marco Coppin,

- vista la delega del G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo del 29.10.2024

- letti gli atti del processo esecutivo n. 377/2022 promosso con atto di pignoramento del 7.12.2022 trascritto in data 5/03/2024 ai nn. 6443 /5063 integrato in data 14.02.2024;

- letti gli artt. 591 bis e 569 e segg. c.p.c.;

Creditore Pignorante/Procedente: FINO 1 Securitisation S.r.l.;

AVVISA

che il giorno **04 febbraio 2025 alle ore 11.00 e ss.**, si procederà, davanti a sé, presso la “Sala di Aste Telematiche di Napoli” della società Aste Giudiziarie in linea s.p.a. sita in Napoli al Centro Direzionale - Isola E/1, piano 2, int.13, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, messa a disposizione dal gestore della vendita telematica SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A. dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.1

Il **Lotto n. 1** è composto dalla piena ed intera proprietà di un immobile ad uso ufficio sito in Napoli al Centro Direzionale, isola F3, posto al 3° piano ove è identificato con l'interno n. 13 e composto da ufficio 1, ufficio 2, a/wc e WC.

DATI CATASTALI: è censito al N.C.E.U. coi dati: Comune di Napoli (F839), Sez. Urb. VIC, Foglio 9, Particella 114, Subalterno 33, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, rendita: euro 1.091,02. Le pareti dell'ufficio 1, dell'ufficio 2 e dell'a/wc sono rifinite con tinteggiatura murale per interni. Le pareti del bagno (wc) sono rivestite con piastrelle in ceramica a tutt'altezza. La pavimentazione dell'ufficio 1 e dell'ufficio 2 è realizzata in piastrelle di ceramica con effetto parquet, mentre l'antibagno (a/wc) e il bagno (wc) sono pavimentati con in piastrelle in ceramica di tipo standard. I soffitti di tutti gli ambienti sono rifiniti con tinteggiatura murale per interni di colore bianco. La

climatizzazione sia invernale sia estiva avviene tramite canalizzazioni a servizio dell'impianto condominiale nascoste da cassonetti in controsoffittatura in cartongesso a soffitto. Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

CONFINI: Confina a sud col ballatoio condominiale, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari urbane ed a nord con l'esterno tramite la facciata posteriore.

ZONIZZAZIONE: L'immobile ricade nella zona B- sottozona Bb- espansione recente della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 ed è regolamentato nelle norme dagli articoli nn.31 e 33.

VINCOLI: non presenti.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA: zona IV- aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie.

DIFFORMITÀ RISPETTO AI TITOLI EDILIZI: non esistono difformità rispetto ai titoli edilizi.

STATO DI POSSESSO ATTUALE: l'immobile è condotto in locazione con contratto di locazione opponibile alla procedura.

VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE: Vi è condominio regolarmente costituito. In merito agli oneri condominiali arretrati si precisa che l'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ad all'anno precedente.

TITOLARITÀ EDILIZIA: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in virtù della concessione Edilizia numero 309 rilasciata dal Comune di Napoli in data 20 novembre 1985 e successiva variante numero 362 in data 7 dicembre 1989.

PROVENIENZA: Il bene è pervenuto alla parte debitrice-esecutata in virtù di atto di compravendita del 18/02/1991, rep. 61646 racc. 6211 per Notaio Laurenza Salvatore sede Napoli, trascritto il 05/03/1991 ai nn.6693/5042.

PREZZO BASE D'ASTA: € 127.800,00 (Euro centoventisettemilaottocento/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: EURO € 95.880,00 (Euro novantacinquemilaottocentotanta/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato per eccesso.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00 (Euro tremila/00).

LOTTO N.2

Il **Lotto n. 2** è composto dalla piena ed intera proprietà di un posto auto in autorimessa collettiva sita nel Comune di Napoli al Centro Direzionale, isola F3, Scala U, identificato col n.26. Giace al piano seminterrato S1 di un edificio a torre con accesso carrabile dall'esterno ed accesso pedonale diretto dal

vano scala condominiale. Ha forma rettangolare di dimensioni 5,65 x 2,90 con superficie pari a circa 16 mq. La pavimentazione, di tipo industriale, è in buone condizioni.

DATI CATASTALI: è censito al N.C.E.U. coi dati: Comune di Napoli (F839), Sez. Urb. VIC, Foglio 9, Particella 114, Subalterno 104, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, rendita: euro 76,02.

CONFINI: Confina a sud ed est con l'area di manovra dell'autorimessa, a nord con la rampa di accesso carrabile e ad ovest col posto auto n.25 (sub 103).

ZONIZZAZIONE: L'immobile ricade nella zona B- sottozona Bb- espansione recente della Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nordoccidentale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 ed è regolamentato nelle norme dagli articoli nn.31 e 33.

VINCOLI: non presenti.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA: zona IV- aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie.

TITOLARITÀ EDILIZIA: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in virtù della concessione Edilizia numero 309 rilasciata dal Comune di Napoli in data 20 novembre 1985 e successiva variante numero 362 in data 7 Dicembre 1989.

L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e non ci sono costi per la sua acquisizione in quanto non richiesto dalla norma poiché trattasi di un posto auto.

DIFFORMITÀ RISPETTO AI TITOLI EDILIZI: non esistono difformità rispetto ai titoli edilizi.

STATO DI POSSESSO ATTUALE: il posto auto è condotto in locazione con contratto di locazione opponibile alla procedura.

VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE: Vi è condominio regolarmente costituito. In merito agli oneri condominiali arretrati si precisa che l'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ad all'anno precedente.

PROVENIENZA: Agli esecutati, la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuno dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 15/11/1999 repertorio numero 206889 per Notaio Giusti Raffaele sede Napoli, trascritto il 26/11/1999 ai nn. 25075/15272.

PREZZO BASE D'ASTA: € 22.900,00 (Euro ventiduemilanovecento/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: EURO € 17.175,00 (Euro diciassettemilacentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato per eccesso.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (Euro mille/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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, **dott. Marco Coppin.**

OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare, **entro e non oltre il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 3 febbraio 2025**, le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche dal portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>) cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata del lotto posto 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- i dati identificativi del presentatore dell'offerta (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- i dati identificativi dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile,

allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione o la ragione sociale, la sede, la partita IVA, il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la precisazione che sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

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'esclusione automatica di tutte le offerte.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **ASTALEGALE.net S.p.A.** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN: IT 29 C 03268**

22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione; da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalenapoli.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi del 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando il relativo mandato, redatto per atto pubblico notarile, di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentata l'offerta;
- in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, che potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale (avvocato), copia della relativa procura;
- copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata all'avvocato;

- 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 in favore del soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere:

- a)** sottoscritta con firma digitale ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e

trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015;

oppure **in via alternativa**

b) è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati direttamente 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 e che 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 (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- esclusivamente 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 **marco.coppin@odcecnapoli.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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, necessariamente **in un'unica soluzione**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **ASTALEGALE.net S.p.A.** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN**:

IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione, con causale **“Tribunale di Napoli Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 377/2022, versamento cauzione”**.

Il bonifico 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 per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile, il tutto 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;
- la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e mancato versamento del saldo prezzo.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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 e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito – previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita ai soggetti offerenti non aggiudicatari 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

Nella data e all'ora stabilita per la vendita, giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per la formulazione delle offerte, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. 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.

Saranno ritenute **inefficaci** le offerte: presentate oltre il termine fissato, non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra precisate, formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata.

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.

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato

- dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la 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 6.02.2025**.

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 giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita e 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 comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine perentorio e non prorogabile di **120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione prestata, deve aver luogo **o** mediante consegna al professionista delegato **di un assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli procedura esecutiva con indicazione del relativo numero (**Tribunale di Napoli procedura esecutiva R.G.E. n. 377/2022**), **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 prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; il professionista delegato fisserà immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e **con cauzione pari al 20%** (venti per cento) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al G.E. per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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 saldo del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà, in ogni caso, al versamento al professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data di versamento del saldo del prezzo e, in ogni caso entro il limite della parte del suo credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., (previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari) con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei

relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, **pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione a cura del professionista a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita).

Il versamento del fondo spese deve aver luogo **o** mediante consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli procedura esecutiva con indicazione del relativo numero (**Tribunale di Napoli procedura esecutiva R.G.E. n. 377/2022**), **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. Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è **a carico dell'aggiudicatario** e prelevato dal fondo spese da questi versato.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza. 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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare il professionista delegato da tale attività con dichiarazione scritta.

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 del cespite a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, presentando domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

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 in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) 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 conseguentemente:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- b) 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;

c) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, 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, dott. Marco Coppin, (tel. 081 2134858 / 081 4612488 e-mail: marcoppin@gmail.com), 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.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>.

Per una migliore descrizione ed identificazione dei beni si rinvia alle relazioni di stima ed alle successive precisazioni dell'esperto stimatore, ing. Giorgio Saggiomo, che costituiscono parte integrante del presente atto, con tutta la documentazione fotografica, planimetrica ed ogni altro documento inerente prodotto e ad esse allegato.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- 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;
- inserimento, unitamente all'ordinanza di vendita e alla perizia di stima 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;
- pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it e Kijiji.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;
- 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.

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

**PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE
DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Si avvisano i creditori (precedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) entro 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

Si invita altresì: i) ogni creditore ad indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi; ii) i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; iii) i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776, secondo e terzo comma, cod. civ. a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; iv) nel caso di credito fondiario e qualora abbia avuto luogo la dichiarazione di fallimento dell'esecutato, si richiederà al creditore di documentare l'importo del credito ammesso al passivo fallimentare con il privilegio ipotecario (con onere di documentare il provvedimento di stato passivo esecutivo).

Napoli, lì 7 novembre 2024

Il Professionista Delegato

dott. Marco Coppin

