

TRIBUNALE DI NAPOLI
Quinta Sezione Civile

R.G.E. n. 209/2024

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

Nella esecuzione promossa da:

Baca Monte dei paschi di Siena s.p.a. *contro Omissis*

Il professionista delegato avv. Nicola Russo con studio in Napoli, alla Via Eduardo Suarez, n. 16;
- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Maria Buono, resa nella procedura pendente innanzi al Tribunale di Napoli R.G.E. 209/2024 in data 06.11.2024
- visti gli artt. 569 e ssgg. c.p.c.;

AVVISA

Che è stata disposta la **vendita con modalità telematica senza incanto con eventuale gara in modalità asincronica** dei seguenti beni.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni immobili al **prezzo base di euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00)**

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Il cespite pignorato è un appartamento sito in Napoli, alla via Marco Aurelio Severino n. 76, al quarto piano della scala A, int.7, con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale e composta da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e disimpegno, riportata nel N.C.E.U. del comune di Napoli con i seguenti identificativi: Sezione SCA - Foglio 22 - p.lla 110 - sub 24 - cat. A/3 - Classe 6 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale 113 mq (escluse aree scoperte 108 mq) Rendita € 898,64 – Indirizzo catastale via Marco Aurelio Severino n. 76, piano 4, scala A, int.7 - quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Il compendio pignorato è ubicato nel quartiere San Carlo all'Arena, nella zona centrale della città, a ridosso di via Arenaccia, via Don Giovanni Bosco, piazza Carlo III, in una zona a prevalente destinazione residenziale ben servita dalla viabilità pubblica su gomma. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è costituito da più scale, è dotato di ascensore e di servizio di portierato e si trova in mediocri condizioni di manutenzione, tanto che si rinvengono in facciata, a protezione dei sottobalconi, reti necessarie a contenere eventuale caduta di intonaco.

L'immobile è ubicato al quarto piano della scala A, int.7, con accesso nel soggiorno dotato di ampia finestra e direttamente collegato con la cucina dotata di una porta finestra che da accesso al balcone che prospetta su via Severino. Dal soggiorno si accede alla zona notte e servizi ed in particolare, attraverso un disimpegno, vengono distribuiti: la camera n.1, dotata di una porta finestra che da accesso al balcone in comune con la cucina; la camera n.2, dotata di una finestra e servita da una cabina armadio; la camera n. 3, dotata di una finestra, il bagno n.1 provvisto di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia e dotato di finestra; il bagno n.2, provvisto di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno servita da una zona lavanderia dotata di finestra. (come da perizia di stima allegata).

L'abitazione si trova buone condizioni di manutenzione, con un livello di finiture medio/alto, gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco chiusi con tapparelle esterne del tipo elettrificate e le porte interne sono bianche laccate. Il cespite è dotato di impianto di riscaldamento con corpi

scaldanti in alluminio, l'impianto elettrico è privo di dichiarazione di conformità, ex art. DM 37/08. L'attestato di prestazione energetica, mancante, potrà essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i. ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati. Vi è agli atti perizia di stima arch. E. Sicignano cui si rinvia.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3 perizia): 1) diversa distribuzione degli spazi interni; 2) ampliamento della camera n.3 e del bagno n. 2; 3) realizzazione della finestra nel bagno n.1; 4) realizzazione del ripostiglio in soppalco nel bagno n.2; 5) realizzazione di nicchia muraria in facciata.

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono state effettuate senza titolo autorizzativo. Sarà possibile effettuare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale con un costo pari ad € 500,00, solo dopo aver sanato le difformità rilevate.

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale come di seguito, dalla quale si evince che non vi è corrispondenza dei luoghi con la mappa terreni per una diversa sagoma del fabbricato rispetto a quella rappresentata in mappa. Sarà necessario dunque provvedere, da parte dell'intero Condominio, alla presentazione di pratica PREGEO presso l'Agenzia del Territorio, al fine di aggiornare la sagoma del fabbricato.

I dati reali, i dati catastali, i dati dell'atto pignoramento, i dati del titolo di provenienza coincidono. L'immobile risulta occupato dal debitore.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato in Zona A – insediamenti di interesse storico - Unità edilizie di recente formazione, della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale del PRG; "Zona III" della zonizzazione acustica; "Area a instabilità bassa" dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG.

Regolarità edilizia: fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 1136/1961. In seguito a richiesta inoltrata all'UTC del comune di Napoli, l'Ente ha confermato che per il fabbricato alla via M.A. Severino n.76 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 1136/1961 di cui alla pratica n. 1154/1961. L'Ente attesta però che la pratica non è stata rinvenuta (cfr. Allegato 1 - doc. 1). L'Ufficio Edilizia Privata del comune di Napoli, chiariva che per l'immobile pignorato non risultano presentate Dia, SCIA o CIL dal 2010 al 2023 (cfr. Allegato 1 - doc. 2).L'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, ha dato atto dell'inesistenza di contenziosi amministrativi riguardanti il cespite pignorato (cfr. Allegato 1 - doc. 3).

In seguito a richiesta inoltrata all'Ufficio Condono del comune di Napoli, l'Ente trasmetteva Disposizione Dirigenziale n.28673 prot. PG2011/474323 del 20.7.2011 (cfr. Allegato 1 - doc. 4) con la quale, in riferimento alla domanda di condono n. 4609/1/1986 presentata ai sensi della Legge 47/85, veniva rilasciato provvedimento in sanatoria per gli abusi siti in via M.A. Severino da 62 a 90 – via G. Zurlo da 12 a 22. In particolare, agli atti si è rinvenuta scheda per singolo abuso prot. 2011 0223245 del 6.4.2011 (per l'abuso n. 24 di n.69 abusi per i quali si è chiesto il condono con la pratica di condono n. 4609/2 del 01/1986), relativa all'immobile pignorato, nella quale si da atto che le opere sono consistite in "opere non valutabili in termini di superfici e volumi e precisamente: diversa distribuzione degli spazi interni – modifica dei prospetti rispetto alla Licenza Edilizia n.1136 del 1961". Agli atti è allegato grafico di condono della pianta piano 1-2-3-4

Il tutto come da CTU Arch. Erminia Sicignano, alla quale integralmente si rinvia (in uno agli allegati).

È possibile prendere visione della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sul sito internet www.astegiudiziarie.it

SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE, IN RELAZIONE AI BENI DI CUI ALLA PRESENTE PROCEDURA.

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle vigenti disposizioni dell'art. 46, comma 5 del T.U. n. 380 del 6 giugno 2001, nonché dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e s.m.i. presentando apposita domanda entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento, a sue esclusive spese.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per qualsiasi 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguare gli impianti alla normativa vigente – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, NON potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di tanto tenuto conto nella valutazione del prezzo. L'aggiudicatario subirà e si accollerà tutti i pesi e gli oneri relativi agli immobili oggetto di vendita e di aggiudicazione, anche se non noti (siano stati essi riscontrati, contestati o meno) Si precisa che gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal sottoscritto professionista delegato a spese dell'aggiudicatario. Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita il giorno **18 marzo 2025 ore 16,45** per il primo esperimento, con le modalità telematica della **vendita senza incanto** con eventuale gara in modalità asincronica ai sensi dell'art. 572 c.p.c., *ovvero* per l'esame delle offerte di acquisto dell'immobile meglio descritto nella relazione di C.T.U. *ovvero* per la gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. se presentate in misura superiore ad una;

STABILISCE

- che il prezzo base della vendita del **LOTTO UNICO** è fissato in **euro 210.000,00 (DUECENTODIECIMILA/00)**;

- che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, pertanto fino ad **euro 157.500,00 CENTOCINQUANTASETTEMILACINQUECENTO/00**). Si precisa che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore fino al detto limite di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

- che nei casi di apertura della gara alla presenza di più offerenti, le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 2.000,00 (DUEMILA/00)**.

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;

In caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con modalità telematiche con un termine entro cui poter formulare ulteriori offerte come in seguito precisate;

DETERMINA

le seguenti modalità di vendita:

Disposizioni generali della vendita telematica

- il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. ;
- il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it
- referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Nicola Russo
- le offerte andranno presentate entro il giorno 17.03.2025 ore 23,59
- la vendita è fissata per il giorno 18.3.2025 alle ore 16,45
in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche
- in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

Per l'ipotesi di avvio di gara tra più offerenti:

- il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio in modalità telematica) è fissato per il giorno 20.03.2025 ore 11,00 (il secondo giorno successivo all'avvio della gara);
- PRECISAZIONI: 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;
- la data per le determinazioni finali sulle offerte è l'21.03.202;

Offerte di acquisto: contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione.

Esame delle offerte. L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato, e in Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate o presso lo studio del professionista delegato (se attrezzato per la gestione della vendita telematica).

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, 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.

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.**

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, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati 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), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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).

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, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato nicolarusso3@avvocatinapoli.legalmail.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) per un importo pari al 10% del prezzo offerto, deve essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

- IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;

(nota: non inserire spazi nella digitazione dell'iban)

La **cauzione**, quindi dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura (**c.d. conto cauzioni**).

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente, con causale "Proc. Esecutiva n. 209/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", e in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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; con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci

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'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it 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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato verificherà 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 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**

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è 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 un 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 ai provvedimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

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

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

- 1) maggior importo del prezzo offerto;
 - 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
 - 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- c) il professionista procederà, infine, come segue:
 - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
 - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Saranno dichiarate **inefficaci**:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con modalità innanzi precisate.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
 - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - la gara avrà termine alle **ore 11:00 del secondo giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;
 - **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di **QUATTRO ORE**);
 - la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
 - qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.
- 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;
 - al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).
- Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Condizioni dell'assegnazione

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) 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 sia inferiore al valore d'asta;
- che il professionista delegato provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) 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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva.

Il versamento del saldo del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale che verrà fornito dal professionista delegato in sede di aggiudicazione (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:

ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 209/2024 R.G.E.;

- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente 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.;

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Pubblicità

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, la stessa sarà effettuata:

- a) mediante inserimento di avviso di vendita, copia ordinanza di vendita, planimetria e fotografie del bene posto in vendita, indicazione dei siti internet ove saranno disponibili tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. almeno settanta giorni prima della vendita;
- b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici sui siti web www.astegiudiziarie.it; www.asteanunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque giorni prima della vendita;
- c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it & Bakeca.it, almeno quaranta giorni prima della 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) mediante l'invio di n. 500 missive pubblicitarie, almeno 20 giorni prima della vendita, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita;

La partecipazione alla vendita con o senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura consultabili presso la cancelleria e presso lo studio del professionista (previo appuntamento), che potrà fornire informazioni anche relative alle generalità delle parti a chiunque vi abbia interesse.

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, inoltrando apposita richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode stesso. Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato nominato custode nella presente procedura dei beni immobili oggetto di vendita al seguente recapito telefonico dal lunedì al venerdì dalle ore 15:00 alla ore 16:30 : cell. 3383113213. In alternativa lo stesso sarà contattabile ai seguenti recapiti : fax 0810097925, e-mail: avv.nicolarusso@libero.it e pec: nicolarusso3@avvocatinapoli.legalmail.it

Napoli, 19 dicembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Nicola Russo