

Avv. *MICHELÀ FLORIO*

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC *michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it*

Tribunale Ordinario di Napoli
QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n. 530/2021
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Rosaria STANZIONE
Professionista Delegato Avv. Michela Florio

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.
nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

L'Avv. Michela Florio, con studio in Napoli, alla Via Repubbliche Marinare n. 432, recapito telefonico 08119330650, cellulare 3311713372 e-mail *michelaflorio1968@gmail.com*, pec *michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it*, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato oggetto della procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 530/2021**, vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione nonché i successivi decreti emessi dal Giudice dell'Esecuzione in data 30/06/2022, in data 04/04/2023 ed in data 1/12/2023,

AVVISA

che il **giorno 02 del mese di LUGLIO anno 2024 alle ore 10:30** si procederà davanti a sé, presso il proprio studio sito in Napoli alla Via Repubbliche Marinare n. 432 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ 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 il 01 LUGLIO 2024**;
- (b)** qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c)** nel giorno e nell'ora della vendita, giorno **02 LUGLIO 2024 alle ore 10:30**, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, in caso di plurime offerte ammissibili, all'avvio della gara la quale avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;
- (d)** per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti: la gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, **quindi alle ore 11:00 del 04 LUGLIO 2024**; 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 (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI LOTTO UNICO

Piena ed intera ro rietà da arte del [REDACTED]

dei beni aventi i seguenti dati catastali: **1) Appartamento** riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.lla 665 - sub.2 - cat.a/2 - via Cupa Arianova - piano t (composto da 6 vani, più triplo servizio); **2) Locale Garage** riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli - sez. Sec - foglio 2 - p.lla 665 - sub.5 - cat.c/6 - via Cupa Arianova - piano s1 (composto da due vani, più servizio).

Entrambi i cespiti sono posti in Via Aria Nova III traversa bis n.13/A e sono confinanti a nord con area del fabbricato, a sud con area del fabbricato, ad est con area del fabbricato ed ad ovest con area del fabbricato.

Dal punto di vista di atti di proprietà, invece, si riporta la piena ro rietà del terreno su cui si erge il fabbricato in cui sono posti i cespiti in vendita da parte del [REDACTED] con atto rogato in data 10/01/1995.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in ordine al rilievo eseguito dal perito stimatore; non vi è presenza di concessione edilizia, con richiesta effettuata presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Napoli; non vi è presenza di richiesta di condono; **VI È PRESENZA DI ORDINE DI DEMOLIZIONE PRESSO L'UFFICIO DELL'ANTIABUSIVISMO DEL COMUNE DI NAPOLI**; il lotto unico ricade in zona E, sottozona Ea - zone agricole, della Variante al PRG del Comune di Napoli. Vi è presenza di "Ingiunzione a demolire/ripristino dello stato dei luoghi" da parte della Procura della Repubblica di Napoli in conseguenza di sentenza definitiva n.74/01 RE.S.A. Non essendo stato possibile rilevare la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile il perito stimatore ha calcolato il relativo valore d'uso dell'immobile all'attualità sino alla sua possibile demolizione, che sarà utilizzato quale prezzo base d'asta. **Si precisa che il Giudice dell'Esecuzione con decreto del 1/12/2023 ha disposto procedersi alla vendita del lotto unico secondo il valore d'uso quantificato dall'esperto.** Inoltre, il perito stimatore, per dare coscienza a possibili acquirenti ha calcolato anche il relativo prezzo di vendita del solo terreno, in caso di demolizione del fabbricato (riportando che il terreno mappale foglio 4 - particella 665 risulta essere di proprietà dell'esecutata con atto del notaio Pratico del 1995, precedentemente all'edificazione del fabbricato): **IN CASO DI DEMOLIZIONE DELL'IMMOBILE - VALORE DI VENDITA DEL TERRENO: EURO 4.895,00 (QUATTROMILAOTTOCENTONOVANTACINQUE/00 EURO).**

PREZZO BASE D'ASTA

€uro 302.232,00

(trecentoduemiladuecentotrentadue/00 euro)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE PARI AL 75% DEL PREZZO BASE

€uro 226.674,00

(duecentoventiseimilaseicentoseptantaquattro/00 euro pari al 75% del prezzo base)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI

€uro 6.000,00 (seimila/00 euro)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il Lotto Unico è ubicato nella città di Napoli, al civico 13/a di via Aria Nova III traversa bis. Posto al piano terra, per quanto concerne il cespite tipologia a/2, ed al piano seminterrato, per quanto concerne il cespite tipologia c/6, in edificio con sistema edilizio "a blocco" di collegamento dei piani superiori, avente accesso da via Aria Nova III traversa bis.

-L'appartamento, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. Sec, foglio 2, p.lla 665, sub.2, cat.a/2 - via Cupa Arianova - piano t , è ubicato al piano terra, all'interno di un fabbricato di edificazione recente, costituito da due livelli fuori terra di tipologia di edificio a "blocco".

L'appartamento, oggetto di pignoramento, confina a nord con area del fabbricato, a sud con area del fabbricato, ad est con area del fabbricato ed ad ovest con area del fabbricato.

L'ingresso è tramite area pertinenziale del fabbricato con accesso alla rampa scale per poi avere accesso diretto al primo ambiente:

1) Ambiente 1 di 38 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'accesso all'ambiente è tramite spazi di passaggio interni all'immobile. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o a possibili agenti esterni. Presenta areazione naturale data da due porta-finestra di dimensione 1,40x2,40 m che conducono a balcone di 5 mq e balcone 19 mq;

2) Ambiente 2 di 26 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,40x2,40 m che conduce a balcone di 19 mq;

3) Ambiente 3 di 9 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,35x1,40 m;

4) Bagno 1 di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,90x1,40 m;

5) Bagno 2 di 8 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio interpiano 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,66x1,40 m;

6) Ambiente 4 di 18 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,40x2,40 m che conduce a balcone di 11 mq;

7) Ambiente 5 di 15 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,40x2,40 m che conduce a balcone di 5 mq;

8) Ambiente 6 di 14 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,40x2,40 m che conduce a balcone di 11 mq;

9) Ripostiglio di 2 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Non presenta areazione naturale;

10) Bagno 3 di 5 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,80 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,66x1,40 m;

In totale l'appartamento consta di 6 vani più triplo servizio, per superficie utile netta calpestabile di 160 mq a cui si aggiungono 40 mq di balcone.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica, per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come quantificato dal perito stimatore.

-Il Locale Garage, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. Sec, foglio 2, p.lla 665, sub.5, cat.c/6 - via Cupa Arianova - piano s1 - è ubicato al seminterrato, all'interno di un fabbricato di edificazione recente, costituito da due livelli fuori terra di tipologia di edificio a "blocco".

Il garage, oggetto di pignoramento, confina a nord con area del fabbricato, a sud con area del fabbricato, ad est con area del fabbricato ed ad ovest con area del fabbricato.

L'ingresso è tramite porta che da direttamente nell'unico ambiente:

1) Ambiente 1 di 126 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 3,20 m. L'accesso all'ambiente è da vano scala o da rampa carrabile. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Vi è presenza di areazione naturale data da finestre a nastro poste in posizione alta prossime al solaio di chiusura;

2) Ambiente 2 di 33 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 3,20 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è adibito a spazio diverso dalla categoria catastale. Vi

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it

è presenza di areazione naturale data da finestre a nastro poste in posizione alta prossime al solaio di chiusura;

3) Bagno di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 3,20 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Vi è presenza di areazione naturale data da finestre a nastro poste in posizione alta prossime al solaio di chiusura;

CONFINI

L'appartamento, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. Sec, foglio 2, p.lla 665, sub.2, cat.a/2 - via Cupa Arianova - piano t, confina a nord con area del fabbricato, a sud con area del fabbricato, ad est con area del fabbricato ed ad ovest con area del fabbricato

Il locale Garage, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. Sec, foglio 2, p.lla 665, sub.5, cat.c/6 - via Cupa Arianova - piano s1 - confina a nord con area del fabbricato, a sud con area del fabbricato, ad est con area del fabbricato ed ad ovest con area del fabbricato.

CONSISTENZA

L'appartamento, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. Sec, foglio 2, p.lla 665, sub.2, cat.a/2 - via Cupa Arianova - piano t, in totale consta di 6 vani più triplo servizio, per superficie utile netta calpestabile di 160 mq a cui si aggiungono 40 mq di balcone.

Superficie Commerciale del locale Garage, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. Sec, foglio 2, p.lla 665, sub.5, cat.c/6 - via Cupa Arianova - piano s1: 163 mq.

DATI CATASTALI

L'appartamento è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. Sec, foglio 2, p.lla 665, sub.2, cat.a/2 - via Cupa Arianova - piano t.

Il locale Garage è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. Sec, foglio 2, p.lla 665, sub.5, cat.c/6 - via Cupa Arianova - piano s1.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale per quanto riguarda il cespite avente categoria C/6 posto al piano s1, mentre non vi sono difformità rispetto alla planimetria catastale del cespite avente categoria A/2.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano sul lotto unico diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Si precisa che non vi è stato riscontro di presenza di condominio.

Il fabbricato non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, tanto con richiesta effettuata agli Uffici della Soprintendenza di Napoli.

Il lotto unico in vendita non ricade su suolo demaniale.

Il lotto unico in vendita non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà dei cespiti oggetto del lotto unico, rispetto a quanto rilevato dalle visure catastali, è per diritto di piena proprietà del

STATO DI OCCUPAZIONE

Dall'accesso eseguito in data 20/04/2022 si è constatato che l'immobile è occupato da

PROVENIENZA

Il terreno su cui sono stati edificati tutti i cespiti oggetto del presente pignoramento, identificato in catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 4 articella 665, è pervenuto a

per la quota dell'intero in piena proprietà con atto di compravendita rogato dal notaio Dott. Costantino Pratico del 10/01/1995, rep. n. 12319, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 08/02/1995 ai nn. 2229/1595, da

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di NAPOLI 1 aggiornate al 4/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 14/07/2008 - Registro Particolare 5126 Registro Generale 26145 IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 14.07.2008 ai nn. 26145/5126, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 11.07.2008 ai ro ito del Notaio Roberto De Falco da Arzano, re . n° 5830 2563, a favore

contro

per un montante ipotecario di € 400.000,00 ed un capitale di € 200.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto -

- Abitazione di tipo civile (A2) in Napoli Sezione Urbana SEC foglio 2 particella 665 sub.2 - Rimesse, autorimesse (C6) in Napoli Sezione Urbana SEC foglio 2 particella 665 sub.5

- TRASCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 22245 Registro Generale 30785 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 15.10.2021 ai nn. 30785/22245, nascente da verbale di i noramento immobili del 21.07.2021, Corte Di A ello di Napoli, re . n° 14976, a favore di

contro

avente per oggetto

- Rimesse, autorimesse (C6) in Napoli Sezione Urbana SEC foglio 2 particella 665 sub.5 - Abitazione di tipo civile (A2) in Napoli Sezione Urbana SEC foglio 2 particella 665 sub.2 Nel Quadro D della nota viene riportato tra l'altro: "Si precisa che il Pignoramento deve ritenersi eseguito e trascritto sull'intera quota indivisa della proprietà dei beni pignorati,

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Il lotto unico in vendita appartiene ad unità edilizia di recente formazione, essendo l'atto di compravendita, nel quale era indicato, relativo solo all'acquisto del suolo, del 1995, ed essendo la registrazione catastale del 2001.

Per quanto richiesto rispetto all'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco", si rileva che il bene è stato edificato in data posteriore al 17.8.1942 e che il bene è in difetto rispetto ai provvedimenti autorizzativi essendo carente dei dovuti permessi autorizzativi.

Il Fabbricato è stato edificato in zona E, sottozona Ea, che da visura urbanistica, e di conseguenza relazionata alla zonizzazione del P.R.G. vigente, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania, n.323 dell'11 giugno 2004, è zona identificata quale "aree agricole".

Dalla lettura del P.R.G., in relazione alla sottozona indicata, si specifica che non è consentita nessuna edificazione ex novo se non connessa alla conduzione di fondo agricolo.

Per ulteriore completezza l'esperto stimatore ha proceduto alla verifica della presenza di possibili titoli autorizzativi, sotto il profilo ediliziourbanistico, presso i relativi uffici di competenza.

Non vi è presenza di licenza edilizia, con verifica effettuata presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Napoli.

Non è presente dichiarazione di agibilità con richiesta effettuata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata.

A seguito di ciò è stata effettuata richiesta presso gli uffici del Condono del Comune di Napoli, anche in questo stato, per il lotto unico in vendita non è presente alcun tipo di condono o richiesta in corso.

Si può quindi constatare che essendo l'intervento edilizio carente dei dovuti permessi autorizzativi da parte degli uffici competenti del Comune di Napoli, e non essendo state effettuate richieste di condono rispetto all'attuale stato di fatto, in presenza di un abuso.

Tale abuso non ha possibilità di rientrare nella richiesta di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380 del 2001 ciò dovuto a quanto scritto nello stesso articolo: "...il

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it

responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. tanto non è attuabile data la presenza del fabbricato, come già evidenziato, in zona Ea del P.R.G. vigente, ove è consentita nuova edificazione "connessa alla conduzione di fondo agricolo" non presente nell'area di terreno ove sorge il fabbricato.

Si è verificato, inoltre, tramite richiesta all'Ufficio dell'antiabusivismo del Comune di Napoli che è presente, all'attualità, ordinanza di demolizione del lotto unico in vendita, con presenza di "Ingiunzione a demolire/ripristino dello stato dei luoghi" da parte della Procura della Repubblica di Napoli in conseguenza di sentenza definitiva n.74/01 RE.S.A.

Il perito stimatore ha quindi determinato l'eventuale costo di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi attraverso l'elaborazione di computo metrico estimativo con prezzi dedotti dal Prezzario della Regione Campania anno 2020. Tale costo viene effettuato al fine del rendere edotto possibile acquirente dell'utilizzo del solo suolo ove si attivasse l'ordine di demolizione da parte delle autorità competenti, a seguito degli accertamenti tecnico/amministrativi (*In caso di demolizione dell'immobile - Valore di vendita del terreno: 4.895,00 euro*).

Per quanto concerne le difformità riscontrate, rispetto alla planimetria catastale, all'interno del cespite con sub.5 si riporta che le stesse, solo al fine informativo rispetto a quanto sopra descritto, potrebbero, in linea teorica, essere approvate con una possibile CILA in sanatoria (ciò nel caso in cui il cespite fosse stato regolare dal punto di vista urbanistico).

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica, per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come quantificato dal perito stimatore.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per il lotto unico in vendita: non vi è presenza di concessione edilizia, con richiesta effettuata presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Napoli; non vi è presenza di richiesta di condono; **vi è presenza di ordine di demolizione presso l'ufficio dell'antiabusivismo del Comune di Napoli**; il lotto unico ricade in zona E, sottozona Ea - zone agricole, della Variante al PRG del Comune di Napoli. **Vi è presenza di "Ingiunzione a demolire/ripristino dello stato dei luoghi" da parte della Procura della Repubblica di Napoli in conseguenza di sentenza definitiva n.74/01 RE.S.A.**

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita senza incanto avverrà con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona.

1 - Disposizioni generali

Il gestore della vendita telematica è la **EDICOM SERVIZI s.r.l.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.doauction.it**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Michela Florio**.

2 - Offerta

L'offerta può 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 del gestore della vendita telematica (www.doauction.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita.

L'offerta di acquisto deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno 01 LUGLIO 2024

L'OFFERTA DEVE CONTENERE i requisiti di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015:

- 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;

Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti da questo attribuito il codice fiscale, egli deve indicare il codice rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza, o in mancanza, un analogo codice identificativo, quale esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell’International Organization for Standardization;

- d) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l’anno ed il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l’indicazione del referente della procedura; la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita
- e) l’indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (la data, l’orario e il numero di CRO, del bonifico effettuato per il versamento della cauzione) ed i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente 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 devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere
- f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati (ordinanza ed avviso di vendita, perizia di stima) e di accettare il regolamento di partecipazione;
- g) L’indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore del Prezzo Base d’Asta;
- h) Il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l’aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
- i) l’indicazione della somma da versare a titolo di cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore ad un decimo del prezzo offerto.

3 - Allegati dell’offerta

All’offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente;
- 2) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del presentatore se persona diversa dall’offerente;
- 3) la documentazione attestante il versamento dell’importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita (Edicom Servizi s.r.l.) aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE).
La causale del bonifico dovrà essere: **“Proc. Esecutiva n. 530/2021 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione”**;
- 4) 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);

- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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

4 - Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

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, DPR n. 68/2005 ed 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, co. 4, DM n.32/2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 23:59 del giorno 01 LUGLIO 2024** 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, con procedura telematica disponibile sul sito pst.giustizia.it, al menù "pagamento bolli digitali", per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

c) Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo PEC del professionista delegato: **michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it**
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del

gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute nel manuale per l'utente del modulo web "offerta telematica", disponibile sul sito pst.giustizia.it, attualmente all'indirizzo seguente:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_Utente_Offerta_06_08_2021.pdf

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta è, inoltre, possibile rivolgersi al professionista delegato oppure al servizio di assistenza della società EDICOM SERVICE s.r.l., inviando una richiesta di assistenza alla casella di posta elettronica venditetelematiche@edicomsrl.it oppure telefonando al numero dedicato all'utenza (+39 041-8622235, attivo dal lunedì al giovedì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30 ed il venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00) o ancora accedendo alla "chat online" presente nella scheda relativa alla pubblicità dell'immobile.

5 - Cauzione

L'importo della cauzione nella misura almeno del **10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione (non è ammissibile il versamento mediante più di un bonifico) ed esclusivamente **tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita (Edicom Servizi s.r.l.) aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863** (I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE).

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 530/2021 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, **entro le 23.59 del 01 LUGLIO 2024**, 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 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, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita, previo impulso del delegato, 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

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it

dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

6 - Esame delle offerte

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.doauction.it, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato, presso il suddetto studio, **il giorno 02/07/2024 alle ore 10:30.**

In tale data, il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di 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 ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

In merito, si precisa che:

-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 www.doauction.it sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, 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, procedendo - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. **In caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad €uro 6.000,00 (seimila/00 euro).**

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.

CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione (**ore 23:59 del 01/07/2024**), se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al Prezzo Base d'Asta, se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al **10%** del prezzo offerto.

7- Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di un' UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sarà pari o superiore al Prezzo Base d'Asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sarà inferiore al Prezzo Base 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 circostanze 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;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. In tal 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:

- 1) individuerà la migliore offerta, tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- 2) 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 (**€uro 6.000,00, seimila/00 euro**).

In particolare:

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.doauction.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato (€uro 6.000,00, seimila/00 euro);
- 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 (**ovvero le ore 11:00 del giorno 04/07/2024**).

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;
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS
- 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 formulata 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.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri indicati dal Giudice tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

- a) maggior importo del prezzo offerto;
- b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al Prezzo Base d'Asta 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 Prezzo Base d'Asta 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.

8 - Saldo prezzo

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, qualora 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:

- a) 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 e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione;

ovvero

- b) mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura, intestato al **"Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 530/2021 R.G.E saldo prezzo"**.

Ciò anche per l'ipotesi che 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 dall'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario).

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

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

9 - Fondo spese

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo (nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione e/o nel minor termine indicato nell'offerta) dovrà corrispondere al professionista delegato un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione - salva diversa determinazione del

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it

professionista delegato - del prezzo di aggiudicazione, per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità alternative:

- con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione; oppure

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Napoli Proc. RGE n. 530/2021 spese"**

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

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, la stessa è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

10 - Regime di vendita

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione (o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione) sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata) compresi gli accertamenti dal medesimo stimatore effettuati circa la regolarità urbanistica del bene staggito (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, V co. e 40, VI comma, legge n. 47/85 e ss. modifiche ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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 ma, 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 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.

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

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, improrogabilmente, nei 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

11 - 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 Prezzo Base 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 sia stata inferiore al Prezzo Base d'asta;

Il professionista delegato provvederà a: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) 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; 3) trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

12 - Richiesta di visita dell'immobile.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, per tramite del custode giudiziario, avv. Michela Florio, con studio in Napoli, alla Via Repubbliche Marinare n. 432, recapito telefonico 08119330650, e-mail michelaflorio1968@gmail.com, pec michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it, cellulare 3311713372 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.

Gli interessati potranno visitare il bene in oggetto previo appuntamento con l'avv. Michela Florio inviando la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche mediante sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it o comunque prendendo contatto con la custode avv. Michela Florio, la richiesta di visita non potrà essere resa nota a persona diversa dal custode.

In proposito si avverte sin da ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

La visita dell'immobile avverrà nel più breve tempo possibile e si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati.

13 - Pubblicità Legale

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- 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.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it

- 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 bakeka.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. Michela Florio, con studio in Napoli, alla Via Repubbliche Marinare n. 432, recapito telefonico 081/19330650, cellulare 3311713372, e-mail michelaflorio1968@gmail.com, pec michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it.

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

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 4 aprile 2024

Il professionista delegato
Avv. Michela Florio