

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA
Proc. esec. R.G.E. n. 506/2022
XIV SEZIONE CIVILE
G.E.: Dott. Valerio Colandrea

Il dott. Federico Toledo, con studio in Napoli alla Via Francesco Caracciolo n. 17, delegato in data 17/10/2023 per il compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N° **506/2022** del Tribunale di Napoli

AVVISA

che il giorno 02.07.2024 alle ore 16:00

si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

della piena proprietà del compendio pignorato e qui di seguito individuato e descritto

BENE IN VENDITA

Appartamento sito nel Comune di Napoli (NA) al Vico Pacella ai Miracoli n. 14, e precisamente:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento in Napoli al vico Pacella ai Miracoli n. 14, piano 2 con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale, composto da soggiorno, due camere, cucina, due bagni, deposito oltre terrazzo a livello con ballatoio pensile.

Estremi catastali

L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli come di seguito:
Sezione SCA - Foglio 23 - Particella 257 - Sub 101 - Categoria A/2 – Classe 4 - Consistenza 5 vani – Sup. catastale 147 mq (totale escluse aree scoperte 147 mq) - Rendita € 568,10 - Piano 2 – Indirizzo catastale Vico Pacella ai Miracoli n. 14.

Confini

L'appartamento confina a nord con vico Pacella ai Miracoli, a sud con cortile comune e spazio scoperto su proprietà aliena, ad est con vano scala ed immobile di proprietà aliena, ad ovest con immobile di proprietà aliena alla p.lla 178 del foglio 78.

Stato di occupazione

Il compendio è occupato dal nucleo familiare del debitore.

PREZZO BASE: Euro 123.750,00 (euro centoventitremilasettecentocinquanta virgola zero zero).

OFFERTA MINIMA: Euro 92.812,50 (euro novantaduemilaottocentododici virgola cinquanta)

LE OFFERTE IN AUMENTO in caso di gara minimo: **Euro 4.000,00** (euro quattromila virgola zero zero).

DESCRIZIONE

L'immobile, ubicato al piano secondo, è composto da soggiorno, due camere, cucina, due bagni, deposito oltre terrazzo a livello con ballatoio pensile ed è posto all'interno di un antico fabbricato in muratura a carattere residenziale, privo di ascensore, con cortile centrale ed in mediocri condizioni di manutenzione.

L'accesso all'immobile avviene dalla porta di caposcala in ferro posta di fronte salendo le scale del fabbricato ed in particolare, dalla porta di caposcala si accede ad un ballatoio pensile coperto da tettoia in ferro con plexiglass, pertinenziale al cespite pignorato, che consente di raggiungere la terrazza a livello, anch'essa pertinenziale al cespite pignorato. La terrazza è coperta con tettoia in ferro e lamiera grecata e consente di accedere all'immobile mediante una porta di ingresso assicurata con infisso in alluminio.

La porta di ingresso immette direttamente in un piccolo ambiente adibito a cucina abitabile, sulla sinistra, è accessibile il primo bagno. Dalla cucina, attraverso una porta scorrevole a giorno, si accede all'ampio soggiorno coperto da una volta a schifo di altezza in chiave di circa 4.30 m, sulla quale si rinvencono in un angolo, alcuni segni di una pregressa infiltrazione. Il soggiorno è dotato di un balcone con affaccio sul vico Pacella ai Miracoli sormontato da tettoia con struttura in ferro. Da tale ambiente, mediante un disimpegno dotato di finestra con affaccio sulla terrazza pertinenziale, si accede alla zona notte composta da due camere da letto. La prima camera che si rinviene nel disimpegno costituisce la cameretta, è dotata di finestra con affaccio sul vico Pacella ai Miracoli. In fondo al disimpegno si rinviene, infine, la camera padronale corredata di un deposito e di un bagno di servizio.

Completa l'immobile il terrazzo a livello coperto da tettoia in ferro con sovrastante lamiera in ferro che, costituisce l'ingresso all'appartamento. Il terrazzo a livello, nella porzione sud verso il cortile, prosegue con uno stretto prolungamento che costeggia l'immobile.

Il cespite, con altezza interna pari a circa 3.30 m, si presenta in buone condizioni di manutenzione interna, seppure con alcune lesioni agli intonaci di alcuni ambienti, con finiture di livello medio, porte interne del tipo in legno tamburato effetto ciliegio ed infissi esterni in alluminio di colore bianco. Lungo il ballatoio pensile pertinenziale al cespite pignorato, si rinvencono distacchi di intonaco e segni di precedenti riparazioni.

Il cespite non è dotato né di impianto di riscaldamento né di impianto gas che viene assicurato in cucina, mediante bombole.

Gli impianti elettrici ed idrici sono privi di certificazione di conformità aggiornati ex art. DM 37/08 e s.m.i..

La superficie interna netta calpestabile dell'appartamento è pari, arrotondata, a 105.00 mq, quella del balcone è pari a 1.60 mq, mentre quella del terrazzo è pari a 42.00 mq.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Come si evince dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio e dagli atti di cui al fascicolo ai quali si rinvia: *“Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade nella zona individuata come zona “A – Insediamenti di interesse storico” art. 26 del vigente PRG nella tavola – Zonizzazione”, allegata alla Variante al PRG approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323 dell'11 giugno 2004. Inoltre, il fabbricato è classificato come “Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte” – art. 64 del vigente PRG. Ricade in: “Aree di interesse archeologico” della tavola Vincoli e aree di interesse archeologico - art. 58; in Zona III della zonizzazione acustica in “Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali”.*

Con riferimento alla regolarità edilizia/urbanistica l'Esperto rappresenta quanto segue: *“Il cespite pignorato è ubicato in un fabbricato di remota costruzione, come documentato dalla schedatura delle unità edilizie del PRG (otto-novecentesca) e dalla cartografica storica del PRG del comune di Napoli. Dalla lettura dei più remoti titoli di provenienza, si legge che il cespite (nella consistenza originaria costituito da due quartini di due vani ed accessori) è stato già oggetto di trasferimento nell'anno 1935. Data l'epoca di edificazione del fabbricato,*

dunque, non è rinvenibile alcun titolo autorizzativo, ma poiché l'edificio è antecedente al 1935 ovvero, è stato edificato prima che venisse introdotto il Regolamento Edilizio del comune di Napoli e prima del 1942 ovvero, prima dell'introduzione, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo, il fabbricato è da ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico. Dall'analisi dei più remoti titoli e dalla visura storica dell'immobile, risulta che è stata effettuata una fusione (dei due originari quartini di due vani) avvenuta nell'anno 1998. A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Condono ed Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, si sono ricevute attestazioni degli Uffici nelle quali si certifica l'inesistenza di pratiche di condono e l'assenza di contenziosi amministrativi pendenti sull'immobile in oggetto. Pertanto, ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risulta essere la planimetria catastale la quale, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dagli immobili.

Viene dunque effettuato il confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria catastale e le variazioni rinvenute dal certificato catastale. Dal confronto emergono le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;*
- 2) Realizzazione di tettoie in ferro;*
- 3) Chiusura finestrino nel wc n. 1;*
- 4) Fusione dei due originari quartini.*

Le difformità di cui al n.1), n.3) e n.4), per quanto ricadenti in categorie di opere suscettibili di sanatoria mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, allo stato, risultano non sanabili in quanto la fusione dei due quartini nell'unico appartamento come oggi si rinviene, ha determinato anche una modifica dell'originario assetto distributivo del fabbricato che, allo stato, non può essere sanato. Tale assetto distributivo, infatti, è stato modificato mediante l'allungamento del ballatoio pensile pertinenziale all'immobile che, dal vano scala condominiale, costituisce l'attuale unico ingresso all'appartamento, passando attraverso il terrazzo pertinenziale. Come è infatti possibile osservare dall'interno del cortile del fabbricato, l'attuale porta di ingresso al ballatoio pensile dal vano scala era, originariamente, una finestra che, nell'anno

1949 era già stata trasformata in porta di accesso, con conseguente prolungamento del ballatoio pensile.

Non potendo verificare, per la documentazione fin qui rinvenuta e considerando l'inaccessibilità dell'archivio storico dell'agenzia del territorio, se tale trasformazione sia stata effettuata prima del 1935, questa è da ritenersi in contrasto con le specifiche norme di attuazione del PRG e rende, allo stato, l'immobile non suscettibile di sanatoria mediante accertamento di conformità.

Non essendo possibile prevedere il ripristino dell'originario assetto del pensile di accesso pertinenziale all'immobile pignorato, in quanto non sarebbe più possibile accedere al cespite, si terrà conto di tale circostanza nell'applicazione del coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c.

La difformità di cui al punto n.2) non può essere sanata, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica, pertanto, bisogna valutare il ripristino dello stato dei luoghi con un costo prevedibile forfettario pari a € 4.500,00, previa istanza all'ufficio antiabusivismo, con il pagamento di una sanzione pecuniaria conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, che dovrà calcolarsi a cura dell'ufficio preposto.

Inoltre dall'analisi della planimetria catastale e della tipologia costruttiva dell'immobile, è possibile ritenere che il bagno (wc n.1) accessibile dalla cucina, sia stato probabilmente realizzato (in epoca remota e non databile) in ampliamento sul terrazzo pertinenziale e che, benchè lo stesso ampliamento si rinvenga anche ai piani sottostanti, l'ufficio tecnico preposto potrebbe, in sede di eventuale istruttoria tecnica per l'acquisizione di permessi edilizi, avanzare richiesta di ripristino stato dei luoghi. Ad oggi però, non è possibile né verificare la fattibilità di ripristino, né quantificare il costo del ripristino da operarsi mediante eventuale demolizione del locale bagno, in quanto non è certa la tecnologia costruttiva dei muri perimetrali e del solaio pertanto, al fine di determinare il valore di stima dell'appartamento, non si terrà in considerazione la presenza del bagno nel calcolo delle superfici e si applicherà un adeguato coefficiente riduttivo che tenga conto delle circostanze evidenziate per i punto n. 1), n.2), n.3) e n.4).

Va inoltre evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28

febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito risultano successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono L. 326/2003.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni, anche con particolare riferimento alla sanatoria per fusione dei due originari quartini.”

CERTIFICAZIONI

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ed è privo della dichiarazione di agibilità.

PROVENIENZA

Il compendio è pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita del 22.09.1998 per Notaio Antonietta di Finizio – Rep. n. 125, trascritto in data 23.09.1998 ai nn. 16868/11424.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web “Offerta telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (www.doauction.it).
- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita.
- La vendita si terrà il giorno 2 luglio 2024 alle ore 16,00 attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.
- Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

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

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

Il referente della procedura incaricati delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Federico Toledo.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.doauction.it) attraverso il 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. Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15, ovvero:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime

patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

f) il numero o altro dato identificativo del lotto;

g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

h) l'indicazione del referente della procedura;

i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);

k) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. **Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**

m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **GRUPPO EDICOM S.p.A.** (già 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** dell'importo della cauzione;

3) 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);

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

5) 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;

6) se l'offerta è 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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

2) trasmessa 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 (i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; (ii) 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.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi documenti allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica 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 potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato federico.toledo@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

La cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **EDICOM SERVIZI S.r.l.** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863**.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 506/2022 R.G.E., versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

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

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, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, 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.

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.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso** (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

1) In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), 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 nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, come appresso indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare 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) infine procederà 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.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione del bene.

All'uopo si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale 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 indicato in calce alla descrizione del bene;
- 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 (quindi avrà termine il giorno **4 luglio 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;

- 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. Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) 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 (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 506/2022".

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 506/2022**", con causale "versamento fondo spese di trasferimento".

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

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

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 (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta

da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà a: (i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; (ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; (iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, 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, previo appuntamento con il custode giudiziario e professionista delegato Dott. Federico Toledo. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita. La richiesta di visita potrà essere avanzata a mezzo dell'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche. Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, con studio in Napoli, Via Francesco Caracciolo n. 17, tel. 081 7613117, e-mail toledo@studiotoledo.it.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 1) inserimento di un annuncio sul “Portale delle Vendite Pubbliche” di cui all’art. 490 c. 1 c.p.c.;
- 2) inserimento dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net;
- 3) pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it, Idealista.it;
- 4) invio di n. 500 missive pubblicitarie a residenti nelle adiacenze del bene pignorato.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dei professionisti delegati.

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

Napoli 18.04.2024

Il professionista delegato

Dott. Federico Toledo