

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV sezione Espropriazioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
A PREZZO RIBASSATO

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 1025/2008

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Elisa Asprone**
Custode giudiziario: **avv. Giuseppe Ciuoffo**
Delegato alla vendita: **avv. Giuseppe Ciuoffo**
Gestore della vendita telematica: **Edicom Servizi s.r.l.**

L'Avvocato **Giuseppe Ciuoffo** (C.F. CFF GPP 74T17 F839S – PEC: avvocatogiusepeciuoffo@pec.it – fax 0817148620) delegato per la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa E. Asprone con ordinanza del 2 agosto 2016, integrata con provvedimento del 25 febbraio 2022 e del 22 febbraio 2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. **1025/2008 R.G.E.** ad istanza di: **I.N.P.S. (già I.N.P.D.A.P.)**

AVVISA

che il giorno 14 maggio 2024 alle ore **12:00** e seguenti, si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.doauction.it**, della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all' art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del cespite immobiliare adibito ad unità abitativa sito in **Napoli al Vico Pergola a Sant'Antonio Abate nr. 24, al terzo piano dell'unica scala del fabbricato**, identificato al NCEU del Comune di Napoli alla **Sez VIC al Foglio 14, part. 51, sub 17**, composto da un ingresso, tre camere da letto, cucina, bagno e ripostiglio con accesso diretto dal terrazzo. L'immobile staggito confina a Nord con Vico Pergola a Sant'Antonio Abate, a Est con terrazzo di altra unità immobiliare di diversa proprietà, cortile fabbricato e cassa scale, a Sud e a Ovest con proprietà aliene. **Sono presenti abusi non sanabili.**

Il CTU, l'Arch. Marina Lala, ne fornisce la seguente descrizione: *“Oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare è un appartamento per civile abitazione sito in Napoli al Vico Pergola a Sant'Antonio Abate nr. 24 siamo in una zona popolare in un edificio con struttura portante in tufo di impianto ottocentesco. L'appartamento oggetto del procedimento di pignoramento immobiliare è meglio identificato al NCEU del comune di Napoli alla Sez VIC Foglio 14 – Particella 51 – Sub 7, categoria catastale A4 – classe 4, terzo piano dell'unica scala del fabbricato. Nell'appartamento non si rilevano variazioni catastali effettuate dopo la trascrizione del pignoramento. L'immobile confina a Nord con vico Pergola a Sant'Antonio Abate, a Est con terrazzo di altra unità immobiliare di diversa proprietà, cortile fabbricato e cassa scale, a Sud e a Ovest con altre proprietà. Non si riscontra l'esistenza di pertinenze.*

L'appartamento versa in discreto stato manutentivo, nonostante in più punti sono evidenti i segni di passate percolazioni e di condensa sulle pareti legate al pessimo stato manutentivo dell'edificio. L'appartamento è accessibile dalle ripide scale condominiali manca l'impianto di ascensore, gli impianti dell'appartamento in apparenza in normale stato manutentivo, non hanno la certificazione di conformità per la messa a norma e le certificazioni sarà necessaria una spesa stimata di circa 2.000 Euro. L'impianto di riscaldamento non è presente, l'acqua calda è garantita grazie alla presenza di un boiler elettronico, manca inoltre l'impianto del gas, il fornello è collegato ad una bombola. Non è stato reperito l'attestato di certificazione energetica o l'attestato di prestazione energetica e di conseguenza non si conosce l'indice di prestazione energetica in esso contenuto, per redigere un APE attestato di prestazione energetica si stima sarà necessario affrontare una spesa di Euro 300,00".

In merito alla **conformità urbanistico-edilizia** dell'immobile, l'esperto stimatore ha evidenziato: *"L'immobile pignorato sito in Napoli al Vico Pergola a Sant'Antonio Abate n. 24 è un appartamento collocato al terzo Piano di un edificio per civili abitazioni.*

L'edificio in cui è collocato l'immobile pignorato è classificato nel vigente PRG come "Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte – art. 64". Gli interventi possibili in questo tipo di edificio sono riportati nelle norme tecniche d'attuazione parte II – siamo in pieno centro in zona individuata dal vigente PRG come centro storico zona omogenea A), trattandosi di immobile collocato in edificio ottocentesco non si rileva la presenza di concessioni o licenze edilizie. Per l'edificio non è stata rinvenuta licenza di agibilità.

*Dal millenovecentonovantacinque a oggi non si rileva per l'immobile pignorato l'esistenza di alcuna pratica edilizia. La zona in cui è collocato l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo Aereoportuale legge 58 del 1963 (gli edifici posti in questa zona devono avere un'altezza max inferiore a 117 m). L'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale aggiornata al 18/06/2003. Si riscontrano solo due lievi incongruenze evidenziate in verde nella planimetria dell'appartamento. Dal confronto della planimetria catastale del 18/06/2003 con la planimetria storica del 31/12/1939 oltre che una leggera modifica della distribuzione degli spazi interni, risulta evidente che **l'appartamento è stato ampliato a discapito del terrazzo a livello, rispetto alla planimetria originaria del 1939 si riscontrato infatti due ambienti supplementari (la cucina e la camera 2), correttamente indicati nella nuova planimetria catastale del 2003, dalle verifiche effettuate presso l'ufficio condono del comune di Napoli non risultano pervenute istanze di condono edilizio per l'appartamento oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, non essendovi nessun aggiornamento della planimetria catastale tra il 1939 e il 2003 non è possibile desumere l'epoca dell'ampliamento. Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali non sono emerse concessioni e licenze edilizie rilasciate nel passato che vadano a legittimare l'ampliamento effettuato, trattandosi di immobile in pieno centro storico dove sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo non è possibile sanare l'ampliamento effettuato per cui sarà necessario procedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi pre ampliamento, risulta sanabile il soppalchino deposito. Per effettuare i lavori di demolizione si dovrà affrontare una spesa di circa Euro 20.000,00 comprese le variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato per la pratica.***

Essendo rispettate le altezze minime previste per gli ambienti accessori risulta sanabile il soppalchino deposito realizzato sopra l'ambiente bagno e corridoio. Per sanare il tutto sarà necessario provvedere alla redazione di una CILA in sanatoria con una spesa di circa Euro 3.000 comprese le variazioni catastali e il costo del tecnico incaricato per la pratica.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Napoli non si riscontra l'esistenza di ordinanze di demolizione relative all'immobile pignorato."

In relazione alla sussistenza di eventuali **vincoli ed oneri giuridici** attinenti l'immobile staggito, l'Esperto Stimatore ha rilevato: *“Dalle verifiche effettuate è emerso che a partire dalla trascrizione del 27/12/2013 tutta la zona in cui si ritrova l'immobile pignorato è stata inserita all'interno del perimetro di contribuenza del “consorzio di bonifica paludi di Napoli e Volla”, dall'analisi dello statuto del consorzio è emerso che il consorzio ha il potere di imporre contributi ai proprietari dei beni immobili presenti nel comprensorio di competenza che traggono beneficio dalle opere di bonifica effettuate dal consorzio. I contributi costituiscono oneri reali sull'immobile e sono riscossi direttamente dal consorzio, ovvero per mezzo dei concessionari del servizio di riscossione dei tributi. Tutti coloro che utilizzano canali consortili come recapito di scarichi, in regola con le norme vigenti in materia di depurazione e provenienti da insediamenti di qualunque natura, sono obbligati a contribuire alle spese consortili in proporzione del beneficio ottenuto. Tutti gli utenti tenuti all'obbligo del pagamento della tariffa per il servizio di pubblica fognatura, sono esentati dal pagamento del contributo di bonifica connesso ai servizi di raccolta, collettamento, scolo ed allontanamento delle acque meteoriche che in questo caso specifico rimane a carico della regione. Resta l'obbligo del pagamento dei contributi di bonifica, relativi ai benefici di difesa idraulica discendenti dalla corrispondente attività svolta dal Consorzio per tutti gli immobili inseriti nella perimetrazione del consorzio arriverà quindi con cadenza regolare richiesta di pagamento del contributo di bonifica. Non si segnala l'esistenza di altre formalità e vincoli, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente o che saranno cancellati o ancora che saranno da questo non opponibili.*

Non si rileva la presenza di oneri di natura condominiale gravanti sul bene, l'immobile è un appartamento collocato al terzo piano di un edificio per civili abitazioni con condominio non costituito, non c'è amministratore di condominio e gli abitanti provvedono in proprio alla gestione del fabbricato. Vista l'assenza di un amministratore non si ha riscontro di eventuali quote condominiali insolute. Non si riscontra ovviamente l'esistenza di lavori già deliberati ma non ancora scaduti. Non si riscontra per il fabbricato l'esistenza di procedure in corso. Non si riscontra l'esistenza di quota condominiale per la gestione ordinaria del fabbricato. Per l'immobile pignorato non sono stati riscontrati vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o i vincoli connessi con il carattere storico artistico dell'immobile. L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo livello o usi civici.”

In merito allo stato occupativo dell'immobile, si precisa che: *“Dalla documentazione rinvenuta presso i preposti uffici dell'agenzia delle entrate dalle informazioni raccolte nel corso del sopralluogo ho appurato che l'appartamento pignorato è occupato dal signor ...omissis... e famiglia che occupano l'immobile con regolare contratto di affitto. Il contratto, alla scadenza del 9/04/2021, non è stato rinnovato.”*

L'immobile è attualmente occupato da soggetti terzi in virtù di titolo non opponibile alla procedura. Il cespite staggito è pervenuto alla debitrice esecutata in virtù di atto di compravendita stipulato con ...omissis... a ministero del Notaio Dott. ...omissis... Rep. Nr. 49548 Raccolta n. 11049 trascritto in data 26/06/2003 ai numeri 15071/9755.

PREZZO RIBASSATO DELLA PIENA PROPRIETA': € 60.617,70

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 45.463,27

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 2.500,00

Il tutto come meglio precisato, descritto e valutato dall'arch. Marina Lala con la CTU depositata l'8 giugno 2021, cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Disposizioni generali:

- Il Gestore della vendita è: **EDICOM SERVIZI S.r.l.**
- Il portale del gestore della vendita telematica è: www.doauction.it.
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Giuseppe Ciuffo.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita Edicom Servizi S.r.l. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12:00 del giorno 13 maggio 2024

inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. 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.

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.

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, mentre per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- **il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;**
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, **indicando sul campo CRO solo i numeri da cui è composto il TRN;**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'aria riservata del sito;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione di seguito specificata e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerta, a pena di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n.68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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 D.M. n. 32/2015). In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp@giustiziacert.it con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito),

fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa:

- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato;
- che nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, ai sensi dell' art. 15 primo comma, D. M. n. 32/2015, l' offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell' offerente della tempestiva presentazione dell' offerta, il gestore della vendita è tenuto a premettere la partecipazione dell' offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente ed esclusivamente in un'unica soluzione, a titolo di cauzione, una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita **EDICOM SERVIZI S.r.l.** aperto presso la **Banca Sella** e dedicato al Tribunale di Napoli al 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),

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 1025/2008 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 di mancato accredito entro detto termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Il gestore della vendita renderà visibili al professionista delegato le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche. Il referente verificherà dunque 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento di controlli secondo una procedura automatizzata come da protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita telematica ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all' esito dei rilanci.

ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TELEMATICA:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.doauction.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista

delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.doauction.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista verificherà la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti e procederà con l'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara, ferma tuttavia la possibilità per l'offerente ammesso di partecipare o meno alla stessa.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.doauction.it nella misura sopra determinata.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e abbia deliberato sulle medesime.

➤ **La gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia il giorno 16 maggio 2024.**

All'esito della gara telematica, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

➤ **La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato ovvero in data 17 maggio 2024.** Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

EXTRA TIME/ PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte in conformità delle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali previste dall'ordinanza di vendita, il professionista procede come segue:

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) qualora l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) qualora l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche in modalità asincrona sopra indicate) all'esito della quale il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS

b) il professionista delegato procederà quindi a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

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

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

c) il professionista procederà infine come segue:

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

REGIME DELLA VENDITA:

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 del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva, se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se dette formalità sono esistenti al momento della vendita, le spese per la relativa cancellazione resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sia effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

SALDO PREZZO:

il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità:

- **BONIFICO BANCARIO** sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice intestato a "Tribunale Napoli – Proc. N. 1025/2008 R.G.E" aperto presso ViviBanca S.p.a. al seguente
IBAN IT 79 K 050300 3400000011077989

(I TI – SETTE NOVE KAPPA ZERO CINQUE ZERO TRE ZERO ZERO TRE QUATTRO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO UNO ZERO SETTE SETTE NOVE OTTO NOVE),

con causale "P.E. n. 1025/2008 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo";

- ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** da consegnarsi al professionista delegato intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 1025/2008 R.G.E.".

Si avvisa che, ai fini della valutazione della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

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

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta alla data del versamento del saldo del prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle compente degli ausiliari.

SALDO SPESE:

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, dovrà essere versato una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista:

- **BONIFICO BANCARIO** sul conto corrente vincolato all'ordine del professionista intestato a "Tribunale Napoli Proc. N. 1025/2008 R.G.E" aperto presso ViviBanca S.p.a. al seguente
IBAN IT 57 K 0503003400000011077997

(I TI CINQUE SETTE KAPPA ZERO CINQUE ZERO TRE ZERO ZERO TRE QUATTRO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO UNO UNO ZERO SETTE SETTE NOVE NOVE SETTE)

- ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** da consegnarsi al professionista delegato intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 1025/2008 R.G.E.".

In ogni caso, le predette somme resteranno a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

Il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

VISITA DEL BENE STAGGITO

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita in un periodo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e in particolare mediante il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita presente nel dettaglio dell'inserzione sul sito <https://pvp.giustizia.it> o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che detta richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La visita avverrà nel più breve tempo possibile.

La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

Per informazioni: **cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; avv. Giuseppe Ciuoffo (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita), tel/fax 0817148620 – E-mail g.ciuoffo@studiolegaleciuoffo.it – studiolegaleciuoffo2022@gmail.com, apertura studio dal lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle ore 18:30, previo appuntamento.**

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.: - sul portale del Ministero delle Giustizia, in area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte; - sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astelegale.it almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte: - mediante il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it almeno 40 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte; - invio di 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza di nomina del 2 agosto 2016, integrata con provvedimento del 25 febbraio 2022.

Napoli, data di pubblicazione

Il professionista delegato

Avv. Giuseppe Ciuoffo