

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sez. Esec. Imm. - G.E. Dott. Guglielmo Manera R.G.E. 385/2022

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ED EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. come novellati dalla Legge n. 132/2015

Il Dott. Paolo Liguoro, domiciliato per la carica in Sant'Anastasia (Na) alla Via Capodivilla n. 15 P.II, delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. 385/2022, con provvedimento emesso dal G.E. Dott. Guglielmo Manera, reso in data 08.11.2023;

AVVISA CHE

il giorno 14 maggio 2024 ore 15.00 e segg., presso lo studio del Professionista Delegato in Sant'Anastasia (Na) alla Via Capodivilla n. 15 P.II è fissata, avanti al sottoscritto professionista, la **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ED EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA.**

Si indica che l'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato).

Si precisa che le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita fissata alle ore 15:00.

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall' Ing. Lorenzo D'Alessandro, i cui documenti sono depositati nel fascicolo dell'esecuzione e pubblicati sul P.V.P. portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it) e sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, nonché tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste giudiziarie in linea Spa sui siti Internet Casa.it- Idealista.it- Bakeka.it - che dovranno essere consultati dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul predetto bene:

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di immobile sito in **Napoli**, identificato in catasto fabbricati alla Sez. SEC, foglio 5, particella 311, sub. 16.

entificazione e descrizione attuale dei beni (Cfr. Ctu)

Bene N° 1 - Soffitta ubicata a Napoli (NA) - VIA VITTORIO EMANUELE III n. 14, edificio U, scala U, piano III. L'unità immobiliare fa parte di un edificio a destinazione prevalente residenziale ubicato nel comparto edilizio Sorico del quartiere Secondigliano di Napoli. Trattasi di un sottotetto non abitabile, con annesso lastrico a livello e lastrico del torrino scala, entrambi non praticabili. Di impianto storico, la cui datazione è sicuramente riconducibile agli inizi del '900, è accessibile dal connettivo interno (unico)

asservente tutti i piani, e si presenta in totale abbandono. Censito la N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione SEC, Foglio 5, p.lla 311, sub. 16, è classificato con la categoria catastale C2 e con precisione (cfr visura completa agli atti) come Magazzini e locali di deposito. A valle degli accertamenti condotti, si è appurato che trattasi di un modesto sottotetto con funzione originaria di camera termica, del tutto abbandonato e non usufruibile, dato anche dalla particolarità della copertura, ovvero lignea con tegole a vista con evidenti infiltrazioni e distacchi di parti funzionali. La superficie netta dell'area sottotetto è stata determinata in complessive m² 119,47 con un'altezza variabile, definita da una copertura a falde, tra i circa mt. 2,35 e mt. 3,90 (altezza media di circa mt. 3,20). Il primo lastrico a livello (posto ad una quota di circa - 0,60 mt rispetto al piano di calpestio interno del sottotetto) si sviluppa per circa m² 37,30 ed il secondo, accessibile dal precedente mediante scala esterna di acciaio ed insistente sulla cassa scala interna, si estende per circa m² 19,65. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1) e per la Nuda proprietà (1/1).

)

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 25.549,30;

OFFERTA MINIMA: € 19.161,98;

Rilancio minimo: € 1.500,00.

bene meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore Ing. Lorenzo D'Alessandro

PROVENIENZA

"I beni de quibus sono pervenuti, al soggetto esecutato, in virtù dei seguenti titoli:

PROVENIENZE VENTENNALI	Proprietà	Atti		
Periodo Dal 23/07/1997 al 03/06/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA		
Rogante MIRANDA ADELE Sede PROCIDA (NA)	Data 23/07/1997	Repertorio N°	902	Raccolta N°
Trascrizione Presso Registrazione	Data	Reg. gen.		Reg. part.
Presso Dal 03/06/1999 al 21/12/2022	Data **** Omissis ****	Reg. N°		Vol. N° COMPRAVENDITA
Rogante TAFURI CARLO Sede NAPOLI (NA)	Data 03/06/1999	Repertorio N° 265428		Raccolta N° 62390
Trascrizione Presso NAPOLI 1	Data 02/07/1999	Reg. gen. 15016		Reg. part. 9217
Registrazione Presso NAPOLI 1	Data 23/06/1999	Reg. N° 13427		Vol. N° V

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

:

Iscrizioni

IPOTECA LEGALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a NAPOLI 1 il 29/11/2007 Reg. gen. 47567 - Reg. part. 14539 Importo: € 2.200.000,00 A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. Contro **** Omissis **** per la quota 1/1 della NUDA PROPRIETA' Contro **** Omissis **** rispettivamente per la quota di /1/2 dell'USUFRUTTO Formalità a carico dell'acquirente Capitale: € 1.100.000,00 Percentuale interessi: 6,269 % Rogante: LOTTINI MASSIMO Data: 28/11/2007 N° repertorio: 21977 N° raccolta: 7478

Trascrizioni

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Trascritto a NAPOLI 1 il 30/04/2015 Reg. gen. 9408 - Reg. part. 7353 Quota: 1/2 USUFRUTTO A favore di FALLIMENTO MAGAZZINI AMATO SRL IN LIQUIDAZIONE Contro **** Omissis **** Formalità non a carico della procedura

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a NAPOLI 1 il 10/10/2022 Reg. gen. 28824 - Reg. part. 21878 A favore di LEVITICUS SPV S.R.L. Contro **** Omissis **** per la quota 1/1 della NUDA PROPRIETA' Contro **** Omissis ****, rispettivamente per la quota di /1/2 dell'USUFRUTTO Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme urbanistiche vigenti nel Comune di Napoli, il fabbricato, censito al N.C.T. del predetto Comune al Foglio 8, p.lla 358:

- a) rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- b) è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come: Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art.69;
- c) è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile;
- d) non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004);
- e) non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- f) rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Immobile è stato edificato ante 16/11/1935, pertanto, non sussistono titoli legittimativi acquisibili. La ricostruzione storica è stata condotta sulla base degli atti di trasferimento e del portale telematico del Comune di Napoli.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- • Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Trattandosi di un immobile risalente ai primi del 900, non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con nessun vecchio elaborato progettuale legittimante l'opera. La totale inesistenza degli impianti e la specifica funzione a cui è destinato il locale sottotetto, non consente una corretta valutazione delle opere da eseguire per eliminare le problematiche accertate, visto che comunque l'intero piano è stato regolarmente impermeabilizzato in corrispondenza del piano di calpestio.

CONFORMITÀ CATASTALE

DATI CATASTALI Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEC	5	311	16	4	C2	4	103	68 mq	398,96 €	3	

Corrispondenza catastale

Il Ctu ha precisato "Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, il tutto per come accertato in sede del primo ed unico accesso, del 16.12.2022.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio oggetto della procedura è libero da cose e persone, non agibile e funzionalmente non destinabile all'utilizzo di alcun genere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

"Dalla disamina del titolo di proprietà, si evince che la vendita di ciascun bene, "comprende ogni diritto accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni". Non risultano sussistere quindi specifiche servitù, accessioni, accessori o pertinenze da ricomprendere nell'oggetto di ciascun pignoramento, oltre i relativi e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni".

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- Il GESTORE DELLA VENDITA telematica è la società ASTA LEGALE.net S.p.A.
- Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it;
- Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Dott. Liguoro Paolo.

La vendita avrà luogo 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).

L'offerente è tenuto a prendere cognizione ed a documentarsi sullo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni oggetto di vendita. 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 qualsivoglia genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiale 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 del bene.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e si rappresenta che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile.

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 e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

A. OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal ministero della giustizia e reperibile anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>).

B. CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'articolo 12 del DM n. 32/2015¹ con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbono essere inseriti solo i numeri di da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

C. ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere allegati:

la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita SOCIETA' ASTA LEGALE.net S.p.A . aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)** dell'importo della cauzione recante la causale " Proc. Esecutiva n. 385 2022 RGE Lotto unico;

- a) Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione del versamento del prezzo);
- b) Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- c) 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;

1

“L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento virgola salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma quattro o virgola in alternativa da quello di cui al comma 5, utilizzate per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia a mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. 2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. ogni caso deve essere anteposto il codice del paese a segnante virgola in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization”

- d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura lasciata da altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dal soggetto effettua l'offerta.

D. PRESENTAZIONE OFFERTA

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta può:

- a) essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa mezza casella di posta elettronica certificata; oppure
b) essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'articolo 12, comma quattro e dell'articolo 13 del DM numero 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto e richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo sei comma quattro del DPR n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando alle seconda modalità di sottoscrizione trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativo una volta che saranno eseguiti a cura del ministero della giustizia le formalità di cui all'articolo 13 comma quarto del DM n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertavp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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.

Nei soli 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 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato **paolo.liguoro@odcecnapoli.it**; 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 del 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 e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

E. CAUZIONE

L'importo della cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto:

- dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato;

- il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. **385/2022 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, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- che 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

F. ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà 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.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto

accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre, il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega (*cui si rimanda per ogni ulteriore precisazione*);

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

nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

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

b) se l'offerta sarà 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 tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita la e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In tal caso il professionista procederà alla delibazione 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 indicate nel successivo punto G)

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

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

i) maggior importo del prezzo offerto;

ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

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

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

G. GARA TRA GLI OFFERENTI

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

In particolare:

i) 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;

ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato ha fissato in precedenza;

iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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 avrà avviato la gara;

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

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

H. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

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

iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

I. SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di **120 giorni** dall'aggiudicazione (*in nessun caso potrà essere indicato un termine superiore a 120 giorni*);

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del giudice. 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); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 385/2022 R.G.E.;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

- i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa;
- ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo 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 competenze degli ausiliari.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto del l'immobile ai sensi dell'articolo 585 comma 3 c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio il

professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

J. FONDO SPESE

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

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l'ordinanza di delega emessa dal Giudice delle Esecuzioni.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può esser resa nota a persone diverse dal custode.

Per informazioni ci si può rivolgere all'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli ed al Dott. Paolo Liguoro (0818990087-3398776873), il quale in qualità di Custode Giudiziario e di professionista delegato è, altresì, disponibile, su appuntamento da richiedere con preavviso di almeno 7 giorni a far visionare gli immobili ai potenziali acquirenti accompagnandoli personalmente o a mezzo delegato.

Napoli 09.01.2024

Il professionista delegato

RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza del Dott. Paolo Liguoro, nella qualità, Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso la Corte d'Appello di Napoli, ho notificato e dato copia del suesteso atto di avviso di vendita, affinché ne abbiano legale scienza e per tutti gli effetti e conseguenze di legge, a:

