

TRIBUNALE DI NAPOLI
V sez. civ.- Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
(ai sensi degli artt. 490,570 e 591 bis c.p.c.)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 155/2021 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: **dott. V. Colandrea**
Custode giudiziario: **avv. Paola Ciuoffo**
Delegato alla vendita: **avv. Paola Ciuoffo**

L'Avvocato **Paola Ciuoffo** (C.F. CFFPLA81R68F839N – PEC avvocatopaolaciuoffo@pec.it – fax 0817148620) delegato per la vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott. V. Colandrea con ordinanza del 7 novembre 2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. 155/2021 R.G.E. ad istanza di: Siena Mortgages 09-6 S.r.l.;

AVVISA

che il giorno **11 giugno 2024 alle ore 10:00** e seguenti, presso il proprio studio in Napoli, alla via F. Cilea n. 117, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.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 per la quota di 1/1 di appartamento, oltre area esterna di pertinenza per la quota di ¼ indiviso, in Casamicciola Terme alla via Principessa Margherita n. 36, posto al piano terra del fabbricato. Detto immobile consta di accesso in disimpegno, 2 vani, Cucina e W.C. L'altezza interna è pari a 338 cm. Confina su tre lati con area Comune di proprietà dell'esecutato per la quota di ¼ indiviso ed a Est con altra Unità Immobiliare. L'immobile è censito al NCEU con i seguenti dati catastali: Comune di Casamicciola Terme (Na) Foglio 1, Part. 440, Sub 104, Ctg. A/2. Il lotto comprende, altresì, la quota di ¼ indivisa dell'area comune, dalla quale l'immobile pignorato ha accesso, confinante su tre lati con il versante ovest del fabbricato, a sud con via Regina Margherita, a sud est con viale condominiale avente accesso dalla pubblica via.

L'area comune di pertinenza, per la quota di ¼ indiviso, non è censita agli atti del catasto.

PREZZO BASE D'ASTA: € 238.000,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: EURO € 178.500,00;

RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 3.000,00

Il CTU, Arch. Emilia Cardito fornisce la seguente **descrizione** del lotto unico:

“I diritti Reali pignorati corrispondono alla piena proprietà dell’immobile in titolarità dell’esecutato, censito al NCEU con i seguenti dati catastali: Comune di Casamicciola Terme (Na) Foglio 1, Part. 440, Sub 104, Zona Cens. 1, Ctg. A/2, Via Regina Margherita, 30 Piano T Comune di Casamicciola Terme (Na).

Si precisa che l’immobile, in catasto, è erroneamente ubicato in Via Regina Margherita n. 30, diversamente, si precisa che, dal sopralluogo effettuato, l’accesso all’immobile de quo si posiziona su via Principessa Margherita n. 36.

In Catasto Terreni. il fabbricato, di cui l’immobile staggito è parte, è censito nel Comune di Casamicciola Terme (Na) al Foglio 1 Particella 440.

Il bene è stato pignorato per l’intera quota della piena proprietà. I diritti reali indicati nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell’esecutato, in forza dell’atto di divisione del 22.01.2004 per Notaio Arturo Antonio Pasquale di Ischia Rep. N. 56696, trascritto il 5.02.2004 ai nn. 4292/3166, da potere del medesimo esecutato e della sig.ra ..., nata a ... il ..., nascente dalla successione di ... apertasi il ... e per la quale risulta la trascrizione dell’accettazione tacita dell’eredità, da parte dell’erede ..., esecutato, pubblicata il 30.09.2008 ai nn. 51803/33690. Si precisa che, dall’atto di Divisione per notaio Arturo Antonio Pasquale del 22.01.2004 si rileva che costituisce pertinenza dell’immobile, per la quota di ¼ indiviso, l’area comune dalla quale lo stesso immobile ha accesso.

Considerate le medie dimensioni dell’immobile de quo si provvederà ad alienarlo in un unico lotto e precisamente Immobile, sito in via Principessa Margherita 36, piano Terra, censito all’NCEU del comune di Casamicciola Terme al Foglio 1, Particella 440, sub 104, confinante su tre lati con area Comune di proprietà dell’esecutato per la quota di ¼ indiviso ed a Est con altra Unità Immobiliare. Il lotto comprende, altresì, la quota di ¼ indivisa dell’area comune, dalla quale l’immobile pignorato ha accesso, confinante su tre lati con il versante ovest del fabbricato, a sud con via Regina Margherita, a sud est con viale condominiale avente accesso dalla pubblica via.

L’immobile de quo confina su tre lati con area Comune di proprietà dell’esecutato per la quota di ¼ indiviso ed a Est con altra Unità Immobiliare. Il fabbricato, una stecca costituita da due piani nel quale l’immobile staggito, con ingresso autonomo, si pone ad ovest, ricade nel comune di Casamicciola Terme a pochi metri dalla centralissima piazza Marina sulla quale si dispone il molo di attracco dei traghetti ed aliscafi provenienti da Napoli e Pozzuoli, in zona molto tranquilla e al contempo servita, nelle vicinanze da attività commerciali, nonché in prossimità, dei maggiori servizi dedicati al trasporto pubblico. Le facciate esterne sono in mediocre stato di manutenzione.

Dal civico 36 di via Principessa Margherita percorrendo un viale in parte condominiale si giunge ad un’area comune delimitata dalla parte del viale da un cancello carrabile. Orbene proseguendo su detta area comune lungo il perimetro del fabbricato, nel corridoio prospiciente la terrazza panoramica, sulla sinistra si apre l’ingresso all’immobile de quo.

Si precisa che su detto viale, come si evince dall’atto di Divisione per notaio Arturo Antonio Pasquale del 22.01.2004 e dall’atto di divisione per notaio Nonno del 18.02.1965 gravano proporzionali diritti di comproprietà e diritto di passaggio pedonale e carrabile.

Detto immobile consta di accesso in disimpegno D, 2 vani, L1 e L2, Cucina e W.C. I vani L1e L2 sono provvisti di finestre, la cucina è dotata di porta finestra

prospiciente l'area comune, il vano WC è privo di areazione naturale esterna. Si precisa che le parti comuni nonché la cisterna sono in titolarità dell'esecutato, all'attualità, per la quota di ¼ indiviso costituendo, per la quota di competenza, pertinenza dell'immobile staggito.

Si precisa ancora che, come riferito dall'esecutato in sede di accesso, la parte condominiale del viale che si diparte da via Principessa Margherita è per la quota di 1/3 di proprietà del padre.

L'altezza interna dell'immobile staggito è pari a 338 cm.

L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzioni. L'immobile è dotato di impianti standard e, per quanto in sede di accesso si è appurato l'esistenza di piastre radianti, lo stesso esecutato riferiva che l'impianto di riscaldamento non è funzionante. Peraltro, l'approvvigionamento di gas da cucina avviene mediante l'utilizzo di bombola.

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € 300,00.

Si precisa che l'odonomo della strada sul quale insiste l'immobile staggito nonché il numero civico così come individuati nella visura storica catastale non corrispondono a quanto verificato dalla scrivente all'atto del sopralluogo e dagli acquisiti atti di provenienza; pertanto si dovrà provvedere all'inoltro di pratica DOCFA per l'allineamento catastale, il cui costo, comprensivo delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stima in € 400,00.

L'area comune, come già precisato, è in titolarità dell'esecutato, all'attualità, per la quota di ¼ indiviso costituendo, per la quota di competenza, pertinenza dell'immobile staggito. All'atto del sopralluogo si constatava che detta area comune, confinante a sud est, con il viale condominiale, a sud con la Pubblica via e nord-ovest con proprietà albergo "Gran Paradiso" si dispiega lungo il fabbricato nella parte posta a sud-ovest ad ovest ed a nord. A Sud-ovest si pone un pozzo di accesso alla sottostante cisterna. **A nord su detta area comune, prospiciente il panorama, si rilevava un'area recintata oltre la quale si accertava un fenomeno di smottamento in atto sul sottostante terrazzamento di proprietà aliena. Altresì si rileva la presenza di un graticcio di legno che divide l'area comune.**

L'unità immobiliare è riportata nel NCEU del comune di Casamicciola Terme al foglio 1, particella 440, sub. 104, categoria A/2 intestata, per la piena proprietà di 1000/1000 all'esecutato, ..., Via Regina Margherita, 30;

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune B924 - Foglio 1 - Particella 440.

Si precisa, come già riferito, che l'ubicazione dell'immobile, come appurato in sede di accesso, è da Via Principessa Margherita, 36.

Dalla visura catastale emerge che precedentemente l'impianto meccanografico del 30.06.1987, la maggiore consistenza di 13,5 vani catastali era identificato con il sub 1 e risultava in titolarità di

Con protocollo 518 del 1975 si operava frazionamento in atti dal 3.01.1996, pertanto il sub, di maggiore consistenza e di cui l'immobile staggito era parte, era identificato come sub 7 e di 7 vani catastali.

Con Variazione dell'8.02.2002 pratica n. 89356 in atti dal 8.02.2002, Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni- Ristrutturazione (n. 4397.1/2002) l'immobile de quo assumeva l'attuale sub 104 e la consistenza di tre vani catastali in titolarità dell'esecutato, ...

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali descritte in precedenza, fatta eccezione per il numero civico che come verificato in sede di sopralluogo si individua nel n. 36.

Non si rilevano difformità sostanziali se non nell'approssimazione grafica del rilievo depositato presso gli Uffici del Catasto.

Si precisa che l'area comune indivisa, del quale l'esecutato è proprietario per la quota di 1/4 indiviso, non è presente nella Banca dati del N.C.E.U.

Schema sintetico-descrittivo:

Piena ed intera proprietà di appartamento per la quota di 1000/1000 oltre area esterna di pertinenza per la quota di 1/4 indiviso il tutto ubicato in Casamicciola Terme alla via Principessa Margherita n. 36; L'immobile è posto al piano terra del fabbricato quest'ultimo di soli due piani compreso il piano terra.

Dal civico 36 di via Principessa Margherita percorrendo un viale in parte condominiale si giunge ad un'area comune delimitata dalla parte del viale da un cancello carrabile. Orbene proseguendo su detta area comune lungo il perimetro del fabbricato, nel corridoio prospiciente la terrazza panoramica, sulla sinistra si apre l'ingresso all'immobile de quo.

Detto immobile consta di accesso in disimpegno D, 2 vani, L1 e L2, Cucina e W.C. I vani L1 ed L2 sono provvisti di finestre, la cucina è dotata di porta finestra prospiciente l'area comune, il vano WC è privo di areazione naturale esterna.

L'altezza interna è pari a 338 cm.

L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzioni. L'immobile è dotato di impianti standard e, per quanto in sede di accesso si è appurato l'esistenza di piastre radianti, lo stesso esecutato riferiva che l'impianto di riscaldamento non è funzionante. Peraltro, l'approvvigionamento di gas da cucina avviene mediante l'utilizzo di bombola.

Unità immobiliare (residenziale) censita al NCEU con i seguenti dati catastali: Comune di Casamicciola Terme (Na)

Foglio 1, Part. 440, Sub 104, Ctg. A/2.

L'area comune di pertinenza, si precisa per la quota di 1/4 indiviso, non è censita agli atti del catasto.

1. Dal riscontro alle istanze prodotte dalla scrivente agli Uffici competenti, si apprende che il Comune di Casamicciola Terme è dotato di P.R.G. adottato con Delibera Consiliare n.6/74 del 7.09.74 ed approvato con D.P.G.R. n. 11389 del 29.12.83:

2. Che con decreto 8.02.1999, pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23.04.1999, è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia

3. che il fabbricato, nel quale insiste l'immobile staggito, ricade:

- in "Zona A1" – Territorio del Centro Storico di notevole interesse ambientale.*

Dalle risultanze delle istanze inviate agli Uffici del Condono ed antiabusivismo si è appreso che non risultano pratiche presentate né procedimenti in corso.

Altresì dicasi in riscontro alle istanze prodotte agli Uffici di Edilizia privata per le quali non sono state rinvenute

• Pratiche di DIA CILA e SCIA

• Sedute della Commissione Edilizia per la valutazione di pratiche in ditta dell'esecutato e della de cuius, Monti Erminia

• Dichiarazioni di agibilità-abitabilità.

Al fine di stabilire la legittimità urbanistica del manufatto oggetto di detta procedura, non avendo gli Uffici tecnici prodotto alcuna documentazione a tale riguardo, si sono operate, indagini presso gli Archivi notarili e sul web.

Più precisamente, presso gli archivi notarili è stato rinvenuto atto del 1951 Rep. 12249 per notaio Carlo Lops Viti nel quale la maggiore consistenza viene venduta al nonno del ..., esecutato.

Nel medesimo atto viene riportata la più antica provenienza risalente a tre atti, tutti per notaio Riccardo Catalano di Napoli e precisamente: atto del 1935, registrato presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Napoli il 23.08.1935 al n. 22190, atto del 1936 trascritto ai medesimi uffici al n. 13109 e atto del 1941 registrato al n. 11951.

Dalle indagini effettuate sul web si è rinvenuta una fotografia degli Archivi Alinari, il cui scatto, risalente al 1880-1910, mostra già l'esistenza del fabbricato all'interno del quale l'immobile staggito si pone sulla destra.

Pertanto, l'edificazione del fabbricato è antecedente alla legge n. 1150 del 1942.

Alla luce del disastro provocato dagli alluvioni del 26.11.2022 con Deliberazione del Commissario Straordinario con i Poteri di Consiglio, N° 6 del 31/03/2023 avente come oggetto "Approvazione del «Piano stralcio sul dissesto idrogeologico-Gestione dell'emergenza post alluvionale del 26.11.2022-Comune di Casamicciola Terme (NA)» sono state redatte mappe delle zone soggette alle misure di protezione civile che la scrivente ha provveduto ad acquisire rilevando che la area ove insiste il bene oggetto della procedura de quo è in Zona C, verde, per la quale si riporta

Nella "Zona C" (vedi tavola 2) le condizioni di pericolosità idrogeologica da frana e da inondazione non sono mutate in modo significativo rispetto alle condizioni "ex ante" precedenti all'evento del 26 novembre 2022; locali condizioni di dissesto dovranno essere verificate puntualmente, laddove segnalate a seguito di eventi piovosi o segnalazioni sopravvenute.

In tale zona, si adottano le seguenti misure di protezione civile:

- In assenza di allerta, non sono previste misure specifiche ad eccezione dei casi in cui la rete di

monitoraggio o segnalazioni provenienti da soggetti istituzionali o singoli cittadini indichino l'attivazione di fenomeni potenzialmente pericolosi. In tal caso, anche su valutazione del presidio territoriale, si adotta ea misure al punto che segue:

- In presenza di allerta "gialla" o di allerta "arancione", si adottano normali misure di

autoprotezione, fra le quali l'indicazione, in caso di pioggia, a non utilizzare scantinati o locali posti al di sotto del piano stradale, a limitare gli spostamenti per non intralciare eventuali attività di evacuazione e soccorso, con particolare riferimento alle zone a rischio "R3" o "R4" individuate nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale. Per la "Zona C" restano ferme le ordinarie prescrizioni per le zone "R3" e "R4" già cartografate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

Dal sopralluogo effettuato non si sono rilevate difformità dello stato dei luoghi rispetto la planimetria catastale depositata l'8/02.2002 presso i competenti Uffici del Catasto .

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo e come dichiarato dal sig. ..., esecutato, è occupato dal medesimo in uno con i suoi genitori.

Il fabbricato, di cui il cespite pignorato è parte, non è dotato di amministrazione condominiale.

L'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di divisione del 22.01.2004 per notaio Arturo Antonio Pasquale di Ischia rep 56696 trascritto il 5/02/2004 ai n. 4292/3166 da potere di se stesso e della sig.ra ..., nascente dalla successione di ... apertasi il1994.

Il tutto come precisato, descritto e valutato dall'esperto stimatore Arch. Emilia Cardito con la perizia di stima depositata nel fascicolo d'ufficio, cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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 ma solo per persona da nominare, 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 dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita www.astegiudiziarie.it. 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 sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 10 giugno 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. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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, 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).

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 la automatica esclusione di tutte le offerte

CAUZIONE: L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale.net aperto presso **Banca Sella** e dedicato al **Tribunale di Napoli** recante il

seguinte **IBAN: - IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)** dell'importo della cauzione. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato; il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 155/2021 R.G.E., lotto n___, 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. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. 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. 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. 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. 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 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.

ESAME DELLE OFFERTE: L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.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.astetelematiche.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. **Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. 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 le offerte in aumento**

tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. 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 abbia avviato la gara, ossia il giorno 13 giugno 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 fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Qualora il termine finale 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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile 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, invece, 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, con la precisazione 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;

- 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 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 minorenne, 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.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede 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 sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se 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 sia 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 indicate);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista 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:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- 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 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. Le spese di cancellazione delle formalità 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.

SALDO PREZZO: il versamento del saldo del prezzo debba 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 aperto presso la **Banca Intesa Sanpaolo** intestato "**Tribunale di Napoli Procedura n. 155/2021 R.G.E.**" al seguente **IBAN IT 68 Y 03069 035291 00000008554**, con causale "**P.E. n. 155/2021 R.G.E., lotto _____, versamento saldo prezzo**";

oppure:

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Napoli Procedura n. R.G.E. 155/2021**".

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.. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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 gli importi al creditore, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385.

SALDO SPESE:

Nello stesso termine del saldo prezzo, tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la **Banca Intesa Sanpaolo** intestato "**Tribunale di Napoli Procedura n. 155/2021 R.G.E.**" al seguente al seguente **IBAN IT 45 Z 03069 035291 00000008555**, dovrà essere versato un fondo per le spese, i diritti e gli oneri accessori, la cui entità viene fissata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione; salvo ulteriore supplemento e/o conguaglio all'esito della relativa, compiuta, determinazione e liquidazione e comunque per un importo non inferiore ad euro 3.000,00.

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.

Ai sensi dell’art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell’inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l’apposito modulo. Per informazioni: cancelleria dell’Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; avv. Paola Ciuoffo (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 0817148620 – e-mail paolaciuoffo@gmail.com, dal lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle ore 18:30). Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando la società Aste Giudiziarie in linea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- call center: 0586/20141
- fax: 0586/201431
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it
- compilando il form presente sul sito www.astetelematiche.it nell’area contatti

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.

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.:

- a) 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;
- b) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- c) sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A.;
- d) invio almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile da porre in vendita.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l’ordinanza di nomina del 20 gennaio 2023.

Napoli, 22/02/2024

Il professionista delegato
Avv. Paola Ciuoffo