

#### **AVVISO DI VENDITA**

- La sottoscritta Dott.ssa Fulvia Mustilli, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, con studio in Casandrino (NA) alla Via P. Borsellino n. 41;
- delegato con ordinanza del 13 luglio 2022 dal Giudice dottoressa Maria Luisa Buono della Quarta Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle operazioni di vendita senza incanto dei beni di cui appresso, giudizio divisionale n.26202 R.G.E. dell'anno 2009;

#### **Annuncia al pubblico**

- che entro le ore dodici del giorno 21 maggio 2024, potranno essere trasmesse offerte di acquisto per la vendita senza incanto con modalità telematiche - con eventuale gara in modalità asincrona, dell'immobile sito in Napoli alla Via Nuova San Rocco a Capodimonte n.95, ex 62, in calce meglio descritto;
- che il giorno successivo **22 maggio 2024 alle ore 10:00**, presso lo Studio del Notaio Fulvia Mustilli, in Napoli alla Via Armando Diaz n.8, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara asincrona con modalità telematiche appresso indicate.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- Gli interessati che presentano 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 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;
- 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.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

##### **Disposizioni generali**

- Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è "**ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**";
- il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- il **REFERENTE DELLA PROCEDURA**, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato Notaio Fulvia Mustilli.
- La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

##### **OFFERTE**

- ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c. è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, comma 3 c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti, nell'ipotesi di cui al citato articolo 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona da effettuarsi nel termine di cui all'articolo 583, comma 1 c.p.c.);
- le offerte di acquisto, potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche, **tramite il modulo web "Offerta telematica"**, fornito dal

Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente", pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

- L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretanto 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'articolo 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, **o in alternativa** trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'articolo 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, come sopra specificato, 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 D.P.R. n. 68 il 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 che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n.32 del 2015).

- Si precisa 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);

**c)** 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, comma 1, D.M. 32 del 2015, che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo: [fulvia.mustilli@postacertificata.nota-riato.it](mailto:fulvia.mustilli@postacertificata.nota-riato.it);

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'articolo 15, comma 1, D.M. numero 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

- **L'offerta deve contenere, a pena di inefficacia:**

**a)** i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta (in caso di comunione legale dei beni, occorrerà in-

dicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poterle trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione); **b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; **c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto **e)** la descrizione del bene; **f)** l'indicazione del referente della procedura; **g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento; **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 all'articolo 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'articolo 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Detta dichiarazione deve altresì **contenere** **o)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; **p)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; **q)** l'autorizzazione al trattamento dei dati personali; **r)** copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione; **s)** copia del valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudicazione agli atti del fascicolo dell'esecuzione) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita) **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;** **t)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; **u)** nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art.179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa).

- L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

- l'offerta non è efficace:

**1)** se perviene oltre il termine stabilito; **2)** se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato sopra riportato; **3)** se l'offerente presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. in misura inferiore al dieci per cento del prezzo proposto.

#### CAUZIONE

- La cauzione, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dovrà essere versata a cura dell'offerente, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Trib. Napoli Div. Giud. R.G. 26202/2009" acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a, **codice IBAN IT38D0100503400000000013608**, in modo che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine, resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita, **l'offerta sarà dichiarata inammissibile;**

- in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la presentazione della cauzione anche mediante fidejussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società, assicurazioni o intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385. La fidejussione è rilasciata in favore della procedura ed è escussa dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice. In ogni caso l'offerente deve comunicare, a mezzo PEC, la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c..

#### **GARA TELEMATICA - AGGIUDICAZIONE**

- le buste saranno aperte, tramite il portale del gestore della vendita telematica, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, all'adunanza fissata per l'esame delle offerte; **la partecipazione degli offerenti**, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'articolo 572, commi 2 e 3, c.p.c..

#### **- Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida:**

**a)** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

**b)** se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta sarà accolta salvo che il professionista ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

#### **- Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide:**

- si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta con modalità asincrona secondo il sistema di **PLURIMI RILANCI**, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, comma 2 e 4 c.p.c.

- In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le **OFFERTE IN AUMENTO** tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata dalla gara in misura non inferiore ad euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero);

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilan-

cio effettuato;

- la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

**- la gara avrà termine alle ore 11:00 del 24 maggio 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 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 di 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).

**- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione.**

- 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 il 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 migliore offerta formulata ed 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 saranno effettuate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

- i dati personali di ciascun offerente non devono essere 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.

#### **VERSAMENTO SALDO PREZZO**

- Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio, quindi improrogabile, di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Trib. Napoli Div. Giud. R.G. 26202/2009**" acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a, codice IBAN IT38D010050340000000013608.

#### **SALDO SPESE**

- Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professioni-

sta), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Trib. Napoli Div. Giud. R.G. 26202/2009"** acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a, **codice IBAN IT52U0100503400000000013610.**

#### **ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA**

- Se non vi sono offerte di acquisto o se decide di non accoglierle, il professionista è sin d'ora autorizzato a fissare nuova vendita senza incanto alle condizioni e al prezzo già determinati o, qualora dal medesimo ritenuto opportuno, a stabilire nuove condizioni di vendita o a ridurre fino ad 1/4 (un quarto) il precedente prezzo di gara, in tal caso provvedendo, a norma degli articoli 591, comma 2 e 3 e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.;
- per ulteriori due, eventuali rifissazioni, il professionista delegato provvederà a fissare nuove operazioni di vendita con una riduzione fino al 15% (quindici per cento) dell'ultimo prezzo posto a base di gara, in tal caso provvedendo al norma degli articoli 591, commi 2 e 3 e 569, comma 3, ad assegnare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 entro cui possono essere proposte offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.;
- per le ulteriori eventuali rifissazioni, il professionista delegato chiederà indicazioni al Giudice (il delegato è autorizzato, in ogni caso, ad arrotondare, il pezzo base posto a base di gara come risultante dalla valutazione del CTU incaricato o come determinato dalle eventuali riduzioni alla prima cifra intera superiore.)

#### **DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

- piena ed esclusiva proprietà di locale commerciale in Napoli alla Via Nuova San Rocco a Capodimonte n.95, ex 62, al piano terra, Parco Soleado, interno 22 del fabbricato "A" denominato "DIAMANTE", sviluppantesi su due livelli: il piano terra si compone di un unico ampio ambiente con vano bagno, mentre il piano superiore collegato con una scala in muratura è costituito da un soppalco in muratura che copre circa la metà del sottostante livello e dotato, sulla destra di chi giunge dalla scala di due piccole finestre in ferro e vetro con grate che affacciano sul terrazzo di proprietà aliena, nonchè sulla sinistra di muretto sul quale poggia una chiusura con infissi in alluminio e vetro che divide il locale in due e lo separa dal sottostante livello.
- L'altezza del locale, sull'area non soppalcata è di metri 4,25, sotto il soppalco ha un'altezza di metri 2,15 e sopra di metri 1,95.
- Nel suo insieme il locale confina, con viale Condominiale, cassa scala B e con altra unità immobiliare.
- Detta Unità è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla sezione SCA, foglio 17, particella 453, subalterno 58, ex scheda 4776/82, Via Nuova San Rocco a Capodimonte 95, piano T, interno 22, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 6, mq.54, superficie catastale totale mq.63, rendita catastale euro 2.072,13.

- **VALORE D'ASTA: euro 49.457,25**

- **OFFERTA MINIMA: euro 37.092,94**

**OFFERTA MINIMA DI RILANCIO IN CASO DI GARA: euro 1.500,00**

- Si evidenzia:

- che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come identificati, descritti e valutati dal CTU incaricato nella

relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli alienanti, 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; l'aggiudicatario in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA**

- il C.T.U. nella perizia di stima ha dichiarato:
- che il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 402 rilasciata dal Comune di Napoli il 7 agosto 1968;
- che da un esame dei grafici sono emerse alcune variazioni in ordine alla pianta del piano terra molto difforme dallo stato dei luoghi, tal che si presenta difficile individuare il locale in oggetto, inoltre non è presente il soppalco, nè il frazionamento dell'originaria consistenza di mq. 989 da cui deriva l'attuale consistenza di 46 metri quadrati;
- che ricorrendone le condizioni, tali difformità possano essere sanate ai sensi dell'articolo 40 della legge 47/85.
- Il C.T.U. ha dichiarato altresì, che alla data dell'accesso l'immobile risultava libero, avendo accertato da documentazione acquisita presso lo studio del curatore fallimentare che l'immobile è stato occupato fino alla data del 31 marzo 2001.
- Per tutto quanto qui non specificato si rinvia alla perizia del C.T.U.
- Si avverte l'aggiudicatario:
- che ai sensi dell'art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria;
- che dalla consulenza tecnica d'ufficio non si evince se gli impianti esistenti nell'immobile in oggetto siano o meno conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37/2008, e, pertanto non se ne può garantire tale conformità;
- che l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile subastato, non verrà consegnato all'aggiudicatario il quale se nè assumerà l'onere relativo.

- Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria della IV Sezione Civile del Tribunale di Napoli o presso lo Studio del Notaio Fulvia Mustilli, in Napoli alla Via A. Diaz n. 8, Telefono 081/5521090, sul "portale delle vendite pubbliche", nonchè sui siti Internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).