

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 190-2022** del Tribunale di Napoli -
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Laura Martano;

L'avv. Francesco Cipriani Marinelli, con studio in Napoli alla Via Maio di
Porto 9, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza
immobiliare in seguito descritta,

AVVISA

che il giorno **26 GIUGNO 2024 alle ore 16,00**, si procederà, davanti a sé,
presso il proprio studio in Napoli alla Via Maio di Porto 9 alla **VENDITA
SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON
EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio
pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con
modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data
della vendita **e quindi entro il 25 GIUGNO 2024;**

(b).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;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare
di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e,
eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel
proseguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO 1

(schema sintetico descrittivo del lotto predisposto dall'esperto stimatore)
**“LOTTO 1: 1000/1000 della piena proprietà di un Appartamento – ubicato
in Bacoli (NA) alla via Pier Paolo Pasolini n. 23 – scala D – int. 4, piano 2
(catastalmente traversa I di via Lungolago). L'edificio, di cui è parte il
cespite staggito, è composto da una costruzione di n. 3 piani fuori terra in
struttura mista. Il bene de quo è composto, nello stato di fatto, da un
appartamento di 5 vani catastali che si sviluppa nel seguente modo:
ingresso/disimpegno, cucina, salone, n. 2 camere, n. 1 w.c. e n. 2 balconi di
cui uno verandato. Il suddetto bene confina a nord, in proiezione, con bene
identificato al NCEU del Comune di Bacoli fg. 14, p.lla 478, sub 38, a est e
a sud con cassa scale salvo altri; è riportato al NCEU del Comune di
Bacoli, al fg. 14, p.lla 478, sub 18, categoria A/2, classe 5, consistenza 5
vani, sup. cat. 96 mq, rendita € 619,75...”.**

Stato di occupazione del lotto unico:

L'immobile è occupato dalla figlia dell'esecutato.

Vi è amministrazione condominiale formalmente costituita.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Come da relazione in atti l'Esperto Stimatore Arch. Vittorio Merito, tra le altre, dichiara: "... L'edificio, per quanto riportato nel titolo di provenienza, è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia n. 28 rilasciata dal Comune di Bacoli in data 30.08.1968. L'esperto ha effettuato, a mezzo pec in data 16.06.2023 prot. n. 12661 ai preposti Uffici del Comune di Bacoli, la richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la legittimità edilizia del bene de quo. (all.5) Il Responsabile dell'Area V del detto Comune ha comunicato, con nota prot. 20280 in data 20.09.2023, quanto segue: cfr. (all.5) Omissis.... "ATTESTA che da ricerche effettuate presso l'Archivio Comunale non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici e la Licenza Edilizia relativamente alla costruzione del fabbricato sito alla via Pier Paolo Pasolini n.23. Il predetto fabbricato, dal registro delle Concessioni Edilizie, risulta essere edificato con Licenza Edilizia del 06.08.1968 e Licenza di abitabilità del 20.09.1972, rilasciata al sig. omissis". Invero, lo stato dei luoghi è conforme, alla planimetria catastale (depositata in data 31.10.1972), ad eccezione di: - aumento di superficie balcone a sud e realizzazione veranda sullo stesso; - diverse aperture di prospetto a nord. Il predetto aumento di superficie e le diverse aperture di prospetto sono conformi agli altri piani della verticale dell'edificio. L'esperto evidenzia che, per quanto sopra dichiarato dal preposto Ufficio del Comune di Bacoli, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme al titolo edilizio. L'esperto ha acquisito, in data 28.06.2023 prot. n. 13814 presso il Comune di Bacoli, il certificato di destinazione urbanistica n. 45 riscontrando quanto segue: cfr. (all.4) Omissis "che i terreni identificati al fg. 14 p.lla 478 ricadono nel: - Piano Regolatore Generale (P.R.G.): "zona B – intensiva esistente"; - Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei (P.T.P.): zona "R.U.A. – Recupero Urbanistico e Restauro Paesistico Ambientale"; - Piano Parco Regionale dei Campi Flegrei (P.P.R.C.F.): "non ricade nella perimetrazione"; - Siti di importanza comunitaria (S.I.C.): "non ricade in zona S.I.C."; - Area a rischio frana e/o idrogeologico Legge Regionale n. 11/1996: "non ricade in area a rischio frana e/o idrogeologico"; - Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.): "UT-6 riqualificazione urbana". - Che sulle p.lle non ci sono provvedimenti repressivi. L'esperto ha altresì acquisito, in data 17.10.2023 prot. n. 20377-P, presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti E Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue: cfr. (all.4) Omissis "SI CERTIFICA che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del d.lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali. Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni

dell'art. 12 del d.lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti... ”

PREZZO BASE D'ASTA

EURO 218.000,00 (duecentodiciottomila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE

EURO 163.500,00 (centosessantatremilacinquecento/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI

EURO 5.000,00 (cinquemila/00)

LOTTO 2

(schema sintetico descrittivo del lotto predisposto dall'esperto stimatore)

“LOTTO 2: 1000/1000 della piena proprietà di palazzina composta da appartamento al piano primo e deposito sottostante.

Bene 1 - Appartamento – ubicato in Bacoli (NA) alla via Alessandro Dumas n. 8, piano 1 (catastralmente viale Olimpico n.2 bis). L'edificio, di cui è parte il cespite, è costituito da una costruzione composta da n°2 piani fuori terra in struttura mista. **Il bene de quo confina** a ovest con scala di accesso al piano primo e, in proiezione, a est, a sud e a nord con area comune salvo altri. Il cespite, nello stato di fatto, risulta frazionato in due unità residenziali e, a loro volta quest'ultime, risultano fuse con il bene sottostante, al piano terra, facente parte del lotto de quo (Bene 2). L'immobile è composto da un appartamento di 6,5 vani catastali che, nello stato di fatto, si sviluppa nel seguente modo: UNITÀ 1 zona a ovest composta da: ingresso, disimpegno, salone, n. 2 camere, n. 1 w.c. e n. 2 balconi. UNITÀ 2 zona a est composta da: disimpegno, n. 2 camere, n. 1 w.c. e n. 1 balconata. Al cespite staggito si accede dalla porta ubicata, a ovest dello stesso, sul pianerottolo della scala esterna di accesso al piano primo e dalle scale interne alle due unità poste a sud e a nord. **Il bene è riportato al NCEU del Comune di Bacoli, al fg. 16, p.lla 354, sub 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 822,46;**

Bene 2 - deposito – ubicato in Bacoli (NA) alla via Alessandro Dumas n. 8, piano T (catastralmente viale Olimpico n.2 bis). L'edificio, di cui è parte il cespite, è costituito da una costruzione composta da n°2 piani fuori terra in struttura mista. **Il bene de quo confina** a ovest con scala di accesso al piano primo, a est, a sud e a nord con area comune salvo altri. Il cespite, nello stato di fatto, risulta frazionato in due unità residenziali e, a loro volta quest'ultime, risultano fuse con il bene, al piano primo, facente parte del lotto de quo (Bene 1). L'immobile è composto da un locale deposito della consistenza catastale di 94 che, nello stato di fatto, si sviluppa nel seguente modo: UNITÀ 1 zona a ovest composta da: cucina/salone, n. 1 w.c. e deposito. L'accesso alla detta porzione avviene dalle porte ubicate, nella corte comune, a ovest e a sud dello stesso. UNITÀ 2 zona a est composta da: ingresso, salone/cucina e n. 1 w.c.. L'accesso alla detta porzione avviene dalla porta posta a est del cespite. **Il bene è riportato al NCEU del Comune di Bacoli, al fg. 16, p.lla 354, sub 1, categoria C/2, classe 3,**

consistenza 94 mq, rendita € 373,81... ”.

Stato di occupazione del lotto unico:

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Non vi è amministrazione condominiale formalmente costituita.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Come da relazione in atti l'Esperto Stimatore Arch. Vittorio Merito, tra le altre, dichiara: “...

BENE 1 - Appartamento identificato al NCEU del Comune di Bacoli, al fg. 16, p.lla 354, sub 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 822,46- viale Olimpico n.2 bis, piano 1. L'esperto ha effettuato, a mezzo pec in data 16.06.2023 prot. n. 12661 ai preposti Uffici del Comune di Bacoli, la richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la legittimità edilizia del bene de quo. (all.5) Il Responsabile dell'Area V del Comune di Bacoli ha trasmesso, a mezzo pec in data 28.06.2023 prot. n. 13820, la copia del titolo abilitativo in sanatoria n. 41 ex L. 47/85. (all.5) L'esperto ha verificato che, lo stato dei luoghi, è conforme al detto titolo ad eccezione di: 1 diversa distribuzione interna; 2 frazionamento e successiva fusione, per mezzo della realizzazione di due scale interne, con il cespite al piano terra (bene 2 del presente lotto). La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01. La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00. Le difformità, di cui al punto 2, hanno generato due nuove unità residenziali ognuna con la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo. Il piano terra, allo stato assentito come deposito, non ha i requisiti per l'abitabilità. Invero, l'altezza interna del piano terra, pari a h. 2,25 m. nella zona a ovest e h. 2,50m. nella zona est, non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 comma I del D.M. Sanità del 05.07.1975. Le predette difformità, di cui al punto 2, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, risultano in contrasto con la normativa vigente. Le predette difformità, di cui al punto 2, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi. L'esperto, per quanto sopra riportato, effettuerà un abbattimento sul valore di stima del cespite.

BENE 2 - Deposito identificato al NCEU del Comune di Bacoli, al fg. 16, p.lla 354, sub 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 94 mq, rendita € 373,81- viale Olimpico n.2 bis, piano T. L'esperto ha effettuato, a mezzo pec in data 16.06.2023 prot. n. 12661 ai preposti Uffici del Comune di Bacoli, la richiesta di accesso agli atti al fine di verificare la legittimità edilizia del bene de quo. (all.5) Il Responsabile dell'Area V del Comune di Bacoli ha

trasmesso, a mezzo pec in data 28.06.2023 prot. n. 13820, la copia del titolo abilitativo in sanatoria n. 41 ex L. 47/85. (all.5) L'esperto ha verificato che, lo stato dei luoghi, è conforme al detto titolo ad eccezione di: 1 diversa distribuzione interna e di prospetto; 2 frazionamento con cambio di destinazione d'uso (da deposito a residenziale) e successiva fusione, per mezzo della realizzazione di due scale interne, con il cespite sovrastante (bene 1 del presente lotto). La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01. La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00. Le difformità, di cui al punto 2, hanno generato due nuove unità residenziali ognuna con la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo. Il piano terra, allo stato assentito come deposito, non ha i requisiti per l'abitabilità. Invero, l'altezza interna al piano terra, pari a h. 2,25 m. nella zona a ovest e h. 2,50m. nella zona est, non rispetta i requisiti di cui all'art. 1 comma 1 del D.M. Sanità del 05.07.1975. Le predette difformità, di cui al punto 2, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente. Le predette difformità, di cui al punto 2, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dei detti abusi. L'esperto, per quanto sopra riportato, effettuerà un abbattimento sul valore di stima del cespite.

L'esperto ha acquisito, in data 28.06.2023 prot. n. 13813 presso il Comune di Bacoli, il certificato di destinazione urbanistica n. 44 riscontrando quanto segue: cfr. (all.4) Omissis “che i terreni identificati al fg. 16 p.lla 354 ricadono nel: - Piano Regolatore Generale (P.R.G.): “zona R – attrezzature turistico- ricettive”; - Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei (P.T.P.): zona “R.U.A. – Recupero Urbanistico e Restauro Paesistico Ambientale”; - Piano Parco Regionale dei Campi Flegrei (P.P.R.C.F.): “non ricade nella perimetrazione”; - Siti di importanza comunitaria (S.I.C.): “non ricade in zona S.I.C.”; - Area a rischio frana e/o idrogeologico Legge Regionale n. 11/1996: “non ricade in area a rischio frana e/o idrogeologico”; - Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.): “UT-6 riqualificazione urbana”. - Che sulle p.lle non ci sono provvedimenti repressivi. L'esperto ha altresì acquisito, in data 17.10.2023 prot. n. 20376-P, presso la Soprintendenza Archeologia Belle Arti E Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue: cfr. (all.4) Omissis “SI CERTIFICA che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del d.lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali. Da

ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del d.lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti" ..."

PREZZO BASE D'ASTA

EURO 381.500,00 (trecentoottantunomilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE

EURO 286.125,00 (duecentoottantaseimilacentoventicinque/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI

EURO 10.000,00 (diecimila/00)

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**

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

Il **referente** della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Francesco Cipriani Marinelli**.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell’ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l’indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell’operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL’OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l’offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL’OFFERTA

In via alternativa, l’offerta potrà essere:

(a).sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

(b).direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; 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. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertavvp.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 telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato francesco@pec.avvciprianimarinelli.it;

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di**

Napoli recante il seguente codice **IBAN**

IT24E0326822300052849400443 (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).

Il bonifico, con causale ***“Proc. Esecutiva n. 190-2022 R.G.E., indicare il numero del lotto, versamento cauzione”***, dovrà essere effettuato in modo tale **che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

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

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI

OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b).se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, **salvo che:**

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

-inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona **sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.**

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

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

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

-la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

-qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata,

automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);

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

Si precisa che:

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

-qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

-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.

SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al **“Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 190-2022 - indicare il numero del lotto”** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 190-2022 - indicare il numero del lotto”** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né 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 o di regolarizzazione catastale 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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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

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

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Francesco Cipriani Marinelli, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a). inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

b). inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c). pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie

informazioni per partecipare alla vendita;

d). invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., 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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv. Francesco Cipriani Marinelli sito in Napoli (80133) alla Via Maio di Porto n. 9 – Tel. 0815519272 Fax 0815516669 – email francesco@avvciprianimarinelli.it

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

Il professionista delegato

Avv. Francesco Cipriani Marinelli