

AVV. TERESA BASSO
Via A. Depretis, 19 - 80133 Napoli
Tel. 0815517801 Fax 081.19721075
Email: basso.teresa2000@gmail.com
Pec: teresabasso@avvocatinapoli.legalmail.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

I AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Teresa Basso, con studio in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19-80133- nominata professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. alle operazioni di vendita giusta ordinanza del 05/12/2023 nella procedura esecutiva n. **122/2023 R.G.E.** - 5 Sezione Civile, Tribunale di Napoli, G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale,

A V V I S A

Che il giorno **12 giugno 2024 ore 15.30** presso il suo studio si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche (con eventuale gara in modalità asincrona)** e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, dell'immobile pignorato in seguito meglio descritto e alle condizioni sotto riportate.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

Descrizione

Diritto di piena proprietà pari al 100% degli immobili siti nel Comune di **NAPOLI**, facenti parte del complesso edilizio multiscale avente l'ingresso ufficiale da **via Amerigo Vespucci, civico n. 9 (ex Via Nuova Marittima) ed ingressi secondari da via Einaudi e da Via Fiumicello a Loreto**. Al fabbricato si accede direttamente dalla via pubblica attraverso quattro scale poste nei quattro angoli del palazzo e da una scala al centro del fabbricato denominata scala P (dove P sta per principale), quest'ultima presidiata dalla portineria, posta nella galleria coperta ad uso pedonale e carrabile che collega le due strade laterali (Via Einaudi e Via Fiumicello a Loreto) entrambi perpendicolari a via Vespucci, e che disimpegna una serie di locali commerciali, anch'essi facenti parte del vasto complesso edilizio di cui sono parte i beni pignorati e più precisamente:

LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano quinto, scala P, int. 515 del fabbricato posto in Via Vespucci, 9, con ingresso dalla galleria coperta al piano terra del fabbricato a cui si accede dalle due strade laterali, Via Luigi Einaudi e Via Fiumicello a Loreto; con accesso diretto dalla prima porta a sinistra del tronco di corridoio che si diparte dal pianerottolo di arrivo della scala P (principale); composta dai seguenti ambienti: ampio soggiorno-pranzo nella cui maggiore consistenza sono stati ricavati un bagno di servizio e l'angolo cottura, corridoio di disimpegno, due camere da letto di cui una con la cabina armadio ed il bagno, non esistono balconi e/o spazi aperti; si precisa che i due bagni, il disimpegno e la cabina armadio non hanno finestre. Superficie utile calpestabile di 82.00 mq. circa, con altezza libera di 2,95 mt.; tutto quanto descritto computa la superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98) pari a 95,00 mq.

Confinante: a nord con l'abitazione dello stesso fabbricato int. 516 e con il ballatoio di disimpegno, ad est con altro ballatoio di disimpegno, a sud con l'alloggio dello stesso fabbricato int. 514 e ad ovest con l'area di distacco verso via Fiumicello a Loreto.

Riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, Via Vespucci, 9, sez. MER, foglio 8, particella 76, sub. 195, categ. A/2, cl. 3, zona cens. 13, consistenza vani 5.5, Via Amerigo Vespucci n. 9 Scala P Interno 515 Piano 5, Rendita Catastale € 468,68.

PREZZO A BASE D'ASTA € 163.500,00;

OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita € 122.625.00.

LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano quinto, scala B, int. 505, del fabbricato, posto in Via Vespucci, 9, con ingresso dalla scala B del complesso edilizio posta in angolo tra le Via Fiumicello a Loreto e Via Frustaci; con accesso diretto dal corridoio che si apre di fronte alla uscita al piano della scala B (porta d'ingresso in fondo di fronte), composta dai seguenti ambienti: ampia saletta d'ingresso, soggiorno-pranzo nella cui maggiore consistenza sono stati ricavati l'angolo cottura e la lavanderia, disimpegno, w.c., due camere da letto di cui una con la cabina armadio e bagno interno, completa la consistenza un piccolo balcone a livello; si precisa che i due bagni, il disimpegno, la cabina armadio e la lavanderia non hanno finestre. Superficie utile calpestabile di 116.00 mq. circa, con altezza libera di 2,95 mt. oltre alla superficie del balcone di mq. 3,50 circa, tutto quanto descritto computa la superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98) pari a 135,00 mq.

Confinante: a nord con l'area di distacco verso via Frustaci, ad est con altri alloggi dello stesso piano, a sud con l'area di distacco verso via Fiumicello a Loreto e ad ovest con il ballatoio di disimpegno e con le abitazioni dello stesso fabbricato interni nn. 504 e 506.

Riportata in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli, sez. MER, foglio 8, particella 76, sub. 578, categ. A/10, cl. 6, zona cens. 13, consistenza vani 5.5, Via Amerigo Vespucci n. 9 Scala B Interno 505 Piano 5, Rendita Catastale € 3.152,97.

PREZZO A BASE D'ASTA € 201.000,00;

OFFERTA MINIMA per la partecipazione alla vendita € 150.750,00.

Provenienza e Stato di occupazione

Come meglio precisato e descritto nell'elaborato tecnico redatto dal perito edile Andrea Casillo, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, depositato in cancelleria e pubblicato sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net e delle vendite pubbliche (PVP) emerge che le porzioni immobiliari oggetto della procedura sono pervenute alla parte eseguita in virtù di atto di conferimento di ramo d'azienda in società del 12/02/2013 rep. n. 37349/13397 per notaio Sergio Mililotti sede di Frattamaggiore (Napoli) trascritto 15/02/2013 ai nn. 5293/4181 con il quale ***** sede di Napoli c.f. ***** ha ceduto, fra l'altro a ***** la proprietà degli immobili ipotecati a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo.

Gli immobili sono occupati da terzi sine titolo.

Situazione urbanistica e catastale

Come meglio precisato e descritto nell'elaborato tecnico redatto dal perito edile Andrea Casillo, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, depositato in cancelleria e pubblicato sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net e delle vendite pubbliche (PVP) emerge quanto segue:

I dati ipocatastali rilevati e verificati dall'esperto stimatore presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella documentazione ipotecaria depositata agli atti della procedura.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione della particella indicata nel pignoramento ed in tutti gli atti del processo.

Dei beni pignorati sono stati reperiti dall'esperto stimatore l'estratto storico catastale, le planimetrie (del solo immobile n. 1 anche quella originaria) e la mappa di zona.

Gli atti catastali attuali dell'immobile n. 1 risalgono al 26 settembre 2007 mentre quelli dell'immobile n. 2 risalgono al 30 ottobre 2009, entrambi sono l'aggiornamento di quelli originari risalenti ai primi anni '70 del secolo scorso, dalla loro costituzione, sono stati, ognuno, modificato per una sola volta per l'aggiornamento per modifiche interne, la particella del catasto terreni (foglio 145 n. 76), su cui fu edificato il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente, corrisponde a quella dove oggi sono allibrati i beni.

Non sono state rilevate difformità sostanziali che potessero compromettere la univoca identificazione dei beni pignorati, tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi, quest'ultimo come risultante dopo la ristrutturazione degli spazi interni e quanto riportato dalle planimetrie catastali reperite.

Per il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati nel mese di giugno 1972 risulta essere stata rilasciata il permesso di abitabilità.

Lo stato dei luoghi dell'immobile di cui al lotto uno descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto.

Lo stato dei luoghi dell'immobile di cui al lotto due descritto, ad esclusione di modifiche interne e della diversa categoria catastale, corrisponde alla consistenza riportata in catasto.

Gli atti catastali reperiti all'N.C.E.U., rappresentano gli immobili pignorati nella loro originaria disposizione interna (al netto delle modifiche apportate all'immobile n. 2 con la ristrutturazione); le modifiche interne all'alloggio n. 2, non compromettono la sua univoca identificazione, ragione per cui si ritiene di non dover procedere alla rettifica catastale.

Se si dovesse ritenere necessaria la planimetria aggiornata dell'immobile n. 2, bisogna procedere ad inoltrare all'Agenzia del Territorio la variazione di aggiornamento della planimetria.

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, fu realizzato nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso, in forza della licenza edilizia del 217 del 6 maggio 1967 pratica n. 1633/1963.

Per il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente, non è stato possibile rintracciare, presso l'archivio del Comune di Napoli, il fascicolo della pratica edilizia, in quanto al momento lo stesso è chiuso e non praticabile, motivo per cui gli atti in esso depositati non sono consultabili.

Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati sui luoghi e le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. (unici atti tecnici reperibili), è risultato che gli immobili, nella loro attuale consistenza non sono conformi a quanto originariamente riportato in catasto.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in entrambi gli alloggi sono state rilevate opere e/o elementi che testimoniano una radicale ristrutturazione interna delle unità oltre al cambio di destinazione d'uso (da abitazione ad ufficio privato) e l'ampliamento con l'annessione di un originario terrazzino sul lato sud la cui realizzazione sarebbe stata subordinata al rilascio di un titolo edilizio autorizzativo (autorizzazione, DIA, SCIA, CILA ecc); titoli che dalle ricerche non risultano essere mai stati presentati/richiesti/rilasciati.

Nell'ipotesi che dopo l'aggiudicazione, il nuovo proprietario, per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, riesca ad accertare la presenza di eventuali difformità dei beni pignorati rispetto ai titoli edilizi rilasciati per la loro edificazione, si fa presente che **non risulta applicabile** la facoltà di procedere alla legittimazione urbanistica prevista dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, in considerazione che le ragioni di credito per cui si procede, risultano essere posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), poi convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (ultima legge in materia di condono edilizio), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, anche se le opere abusive che saranno accertate successivamente alla presente, rientrassero per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, come indicate dalla circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7.12.2005, n. 2699 e successive (le conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva attengono al fatto che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio).

E' comunque possibile procedere alla legittimazione urbanistica dei due beni pignorati in riferimento alla ristrutturazione interna di entrambe le unità ed al ripristino della originaria destinazione d'uso e del terrazzo sul lato sud per il solo immobile n. 2 (le opere realizzate in assenza di titolo sono riscontrabili effettuando il confronto tra gli atti catastali attuali e pregressi ed i grafici di rilievo dello stato dei luoghi), con l'inoltro di una istanza di sanatoria ai sensi degli articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (accertamento di conformità) per il rilascio di un Permesso a Costruire e/o di CILA/SCIA in sanatoria.

I costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sanatoria delle opere interne, possono essere quantificati, in via del tutto prudenziale, in € 7.000,00 per l'immobile n. 1 ed € 16.000,00 per l'immobile n. 2, importi che tengono conto delle oblazioni, dei diritti amministrativi, dei lavori di ripristino e degli onorari del professionista incaricato.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona A (centro storico) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, il fabbricato ricade tra le unità edilizie di recente formazione di cui alle norme di attuazione - parte II - disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dall'articolo 124 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare, di contro l'ambito territoriale è sottoposto al vincolo ambientale e rientra tra le tutele previste dal Piano Paesaggistico tenuto conto dei vincoli ambientali che tutelano il territorio e la linea costiera della Città (l'area ove è posto il fabbricato è vincolata ai sensi delle leggi 1497/39, 431/85 e del Decreto Leg.vo 490/99 e rientra nel piano territoriale paesistico in zona a protezione integrale).

Trattandosi di porzioni autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, la destinazione d'uso è quella risultante dall'ultimo titolo autorizzativo, nel caso di specie dalle indicazioni contenute nella zonizzazione di PRG, non avendo il riscontro con il titolo edilizio; i beni hanno destinazioni d'uso residenziale e ufficio, che sono compatibili con la zona urbanistica.

Le planimetrie catastali reperite agli atti del N.C.E.U., rappresentano lo stato dei luoghi delle due unità immobiliari nella loro configurazione attuale ad esclusione di poche incongruenze per

il solo immobile n. 2 della presente; le stesse consentono la univoca identificazione dei beni pignorati.

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nei registri immobiliari.

L'esperto stimatore ritiene non necessario l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010 n. 122.

I beni pignorati non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalle ricerche effettuate non è risultato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Per i beni di cui alla presente, non sono stati rilevati pesi e oneri di natura giuridica che ne caratterizzino negativamente il godimento e la commerciabilità, in particolare:

- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili che possano incidere sul trasferimento dei beni oggetto della presente;
- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati non rientrano tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù;
- i beni pignorati non risultano essere stato oggetto di sequestro penale.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia depositata in cancelleria e pubblicata sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net e delle vendite pubbliche (PVP).

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica é la società **ASTALEGALE.net S.p.A.**;

Il portale del gestore della vendita telematica é il sito www.spazioaste.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Teresa Basso**.

OFFERTE DI ACQUISTO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE- CONTENUTO

1. L'offerta d'acquisto potrà essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

2. l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, 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;

3. Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3. All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672** (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione;

- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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 una società o persona giuridica, copia del documento del legale rappresentante, del 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 sia 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.

4. In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). 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, D.M. n. 32 del 2015.

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

6. 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. n. 32

del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo del professionista delegato: teresabasso@avvocatinapoli.legalmail.it;

7. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 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.

CAUZIONE

1. La cauzione, per un importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, deve essere **versato necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto del gestore della vendita Astalegale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672** (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione; il bonifico, **con causale "Proc. Esecutiva n. 122/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente 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.

2. 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

3. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e mancato versamento del saldo prezzo.

4. Il bonifico deve essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

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

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

TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1. L'offerta di acquisto ed il versamento della cauzione dovrà avvenire in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 dell'11/06/2024, giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.

2. Si precisa che, 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.

3. Nella data e all'ora stabilita per la vendita, giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per la formulazione delle offerte, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

4. L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19.

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

6. Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate;

7. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - **almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita** - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

8. **Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:**

- provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata;

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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

9. L'offerta presentata è irrevocabile.

10. all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

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

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare **la gara tra gli offerenti (che avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita);**

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

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) 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 l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al g.e. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it; ii) ogni partecipante potrà formulare **offerte in aumento** nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a **€ 5.000,00 per entrambi i lotti**; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

2. la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (ad esclusione del sabato e dei festivi);**

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

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

PRECISAZIONI:

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

2. 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 comunichi 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);

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

4. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

1. il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;**

2. il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:
 - a) o tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al **"Tribunale di Napoli proc. Ese. n. 122/2023 R.G.E."**;
 2. oppure con **bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Napoli proc. Ese. n. 122/2023 R.G.E."** (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
 3. in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
 4. laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (*creditore fondiario*), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

VERSAMENTO DELLE SPESE

1. Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà 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 venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita).
2. Il prezzo del lotto è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario (operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli) con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà tenuto alle relative integrazioni;

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

1. il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;
2. 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) 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.

REGIME DELLA VENDITA PRECISAZIONI

1. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.
2. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla al professionista delegato nel medesimo termine e con le medesime modalità previste per il versamento del saldo prezzo.
3. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi previsti dal DM n. 227 del 15/10/2015 pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/2016, nonché le spese per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni);
4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura);
5. Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sempre che l'aggiudicatario non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (ex art.560 co.4 c.p.c.);
6. Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - di liberazione a cura del suddetto custode;
7. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita della consistenza immobiliare, che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che si intende ben conosciuto da chi presenta domanda per partecipare all'incanto.
2. 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 in quanto 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.
3. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;

4. Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n. 47/1985.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

1. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali sulle imposte previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1 nota II bis della Tariffa Parte Prima del d.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, così come modificato dall'articolo 3 comma 131 della legge n. 549, previa dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità, da depositare presso lo studio del professionista delegato entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

2. L'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 497 legge 23/12/2005 n. 266 legge finanziaria 2006, se trattasi di cessione in favore di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali, avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, potrà richiedere, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di opzione per tale criterio impositivo, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente mediante:

a) inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche, almeno settanta (70) giorni prima** del termine fissato per la presentazione delle offerte, dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

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 e Idealista.it e Bakeka.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;

2. Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo almeno **30 (trenta)** giorni prima della data e dell'ora della vendita.

3. Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli alla Via Depretis, 19.

4. Circa le modalità di visita da parte degli interessati:

- gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad 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, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode;
- inoltrata la richiesta, la disamina dei beni in vendita si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati;

5. Per ogni altra informazione far riferimento allo studio del Professionista Delegato nonché custode giudiziario, Avv. Teresa Basso (Tel. 081.5517801).

Napoli lì, 07/03/2024.

Il professionista delegato
Avv. Teresa Basso