

TRIBUNALE DI NAPOLI – QUINTA SEZIONE CIVILE
G.E. Dott. Guglielmo Manera – n. 577/2022 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA
(ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.)

L'avv. **Alessandra Iodice**, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., in virtù di ordinanza emessa dal Tribunale di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Giudice dell'Esecuzione Dott. Guglielmo Manera in data 4 marzo 2024, nella **procedura esecutiva immobiliare rubricata al n. 577/2022 R.G.E.**,

AVVISA

che il giorno 17 luglio 2024, alle ore 15:30,

procederà alla **vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona, tramite la piattaforma www.spazioaste.it** messa a disposizione dal **gestore della vendita telematica SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.**, della consistenza immobiliare che di seguito si descrive, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare prescritta dall'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e dal decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32. Si precisa fin d'ora, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, che:

1) 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 e non oltre il giorno 16 luglio 2024 alle ore 23:59:

2) 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;

3) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente, nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili, all'avvio della gara con le modalità telematiche della **vendita asincrona indicate nel prosieguo del presente avviso.**

<p>NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE VALORE E DESCRIZIONE EX ART. 568 C.P.C.</p>
--

✓ **LOTTO UNICO:**

Piena e intera proprietà di appartamento facente parte del fabbricato sito nel Comune di Portici (Na) alla Via Madonna della Salute n. 18, ubicato al piano seminterrato della scala B del predetto fabbricato, distinto dal numero interno 2, composto da ingresso, corridoio, soggiorno con cucina a vista, due camere, due bagni, ripostiglio, vano guardaroba e terrazzo, della superficie commerciale di 130 mq..

Confinante: ad est con Via Madonna della Salute, a sud con vano scala B, ad ovest con cortile comune.

Riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Portici (Na)** al **Foglio 3, Particella 1376, Subalterno 23**, classe 6, categoria A/2, consistenza catastale 5 vani, superficie catastale totale 118 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita catastale € 451,90, Via Madonna della Salute n. 18, Scala B, interno 2, piano T.

♦ **PREZZO BASE D'ASTA EURO 175.000,00** (centosettantacinquemila/zerozero);

♦ **OFFERTA MINIMA EURO 131.250,00** (centotrentunomiladuecentocinquanta/zerozero) **pari al 75% del prezzo base.**

♦ **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA** tra più offerenti: **EURO 5.000,00** (cinquemila/zerozero).

Stato di occupazione: l'unità immobiliare è attualmente occupata dal coniuge della parte esecutata, separata legalmente, senza titolo opponibile alla procedura

Provenienza: La piena ed intera proprietà della consistenza immobiliare è pervenuta al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Caccavale Ciro in data 22 marzo 2005, rep. n. 2425, racc. 1053 trascritto il 4 aprile 2005 ai nn. 16770 R.G. / 9839 R.P..

Situazione catastale, urbanistica ed edilizia:

Come emerge dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Simona Balmas, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione in rettifica corrispondono alle risultanze catastali attuali.

L'immobile pignorato rientra:

- nella "città consolidata" di cui all'art.31 delle NTA del P.U.C. Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.83 del 28.12.2021;

- nella Zona omogenea B così come definita dal D.M.1444/68 della Tav.P3.4 allegata alle NTA del P.U.C.;

- nella Zona S.I. (Norme per le zone sature interne) del Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. 04.07.2002;

- nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 04.10.1961 ex L.1497/1939 nonché ai sensi del D.M. 28.03.1985 ex L.431/1985 che tutelano l'intero territorio comunale di Portici oggi sottoposto alle disposizioni di cui alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004.

nei titoli di provenienza è dichiarato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in virtù di licenza edilizia n. 62 rilasciata dal Comune di Portici il 28.06.1961.

L'esperto precisa che non è stato possibile riscontrare tali dati, né reperire i relativi carteggi presso l'archivio generale in quanto lo stesso è stato oggetto di incendio, come certificato dalla Struttura Urbanistica del Comune di Portici.

Non risultano presentate richieste di condono edilizio; non sono stati rinvenuti estremi di ulteriori pratiche edilizie, né sono risultati provvedimenti per violazioni della disciplina edilizia relativi all'immobile pignorato come certificato dalla Struttura Urbanistica del Comune di Portici.

Per quanto riguarda la conformità edilizia, non essendo stato possibile rinvenire il carteggio relativo alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Portici per quanto sopra detto, l'esperto ha fatto

riferimento alla planimetria catastale d'impianto del 7.07.1965, rispetto alla quale ha rilevato che lo stato dei luoghi attuale non è conforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, all'ampiezza del terrazzo ed alla realizzazione della tettoia su quest'ultimo, **difformità regolarizzabili per la sola diversa distribuzione interna, a parere dell'esperto, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.380/2001** previa eliminazione della suddetta tettoia non sanabile e ripristino dello stato dei luoghi pregresso nella zona del soggiorno in quanto in quest'ultimo non sono rispettati i requisiti minimi di igiene e salute stabiliti dalla normativa urbanistico-edilizia in vigore che prevedono una superficie minima finestrata apribile pari ad 1/8 della superficie calpestabile servita.

Si precisa che relativamente alla differente ampiezza del terrazzo sopradetta, l'esperto non può fare alcuna valutazione in merito in assenza dei grafici della licenza edilizia.

Si precisa ulteriormente che le difformità non regolarizzabili sopradescritte, a parere dell'esperto, non risultano condonabili a cura dell'eventuale aggiudicatario ai sensi dell'art. 40 della L.47/85 in quanto le ragioni del credito per cui si procede non sono antecedenti all'ultimo condono edilizio del 2003.

Il costo relativo al ripristino della regolarità edilizia è stato valutato in circa € 6.000,00.

Il costo dell'aggiornamento catastale è stimato in € 350,00.

Non risulta Attestato di prestazione energetica (APE) la cui redazione ha un costo valutato pari a € 100,00.

I predetti oneri sono stati decurtati dal prezzo di stima.

Nel più remoto titolo di provenienza (atto di compravendita del 16.10.1963 a rogito del notaio Pietro Ragucci, trascritto il 2.11.1963 ai nn. 36114/49391) è altresì dichiarato che l'appartamento è stato dichiarato abitabile con licenza in data 3 settembre 1963.

Situazione condominiale: l'immobile in vendita risulta costituito in condominio.

Vincoli e formalità: Come emerge dalla relazione peritale l'immobile pignorato rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 04.10.1961 ex L.1497/1939, nonché ai sensi del D.M. 28.03.1985 ex L.431/1985 che tutelano l'intero territorio comunale di Portici oggi sottoposto alle disposizioni di cui alla Parte Terza del D. Lgs 42/2004; rientra inoltre nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni vesuviani approvato con D.M. del 4.07.2002.

L'immobile pignorato non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D. Lgs 42/2004 Parte Seconda come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli.

Non sussistono altri vincoli o oneri (censi o livelli, usi civici ecc.).

RINVIO ALLA RELAZIONE DI STIMA REDATTA DALL'ESPERTO

Per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato, del suo stato catastale, urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, anche per ciò che concerne la più remota provenienza, lo stato di occupazione dell'immobile e l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene in vendita, **si rinvia al testo integrale della relazione di stima redatta dall'Arch. Simona Balmas depositata nel fascicolo d'ufficio in data 2 novembre 2023.**

Detto elaborato peritale, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli – Quinta Sezione Civile, G.E. Dott. Guglielmo Manera, R.G.E. 577/2022, allegato al fascicolo dell'esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche), www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato avv. Alessandra Iodice.

* * * * *

MODALITA' E CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

DISPOSIZIONI GENERALI

- IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.;
- IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è www.spazioaste.it;
- IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'avv. Alessandra Iodice, in qualità di professionista delegato.

OFFERTA DI ACQUISTO

● **Le offerte di acquisto potranno essere formulate 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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica, che dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria (Il “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”).

● **Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro e non oltre le ore 23:59 del giorno precedente la vendita, ossia entro e non oltre le 23:59 del 16 luglio 2024.**

Eventuali offerte depositate oltre il predetto termine finale saranno considerate inefficaci.

● Le offerte saranno esaminate a cura del professionista delegato tramite il portale del gestore della vendita telematica il giorno 17 luglio 2024 ore 15:30, attraverso il collegamento operato presso l'aula dedicata alle vendite delegate oppure presso lo studio del professionista medesimo oppure presso altra struttura tecnicamente idonea.

In tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente – in caso di plurime offerte ammissibili - all'avvio della gara che avrà luogo nella forma della vendita asincrona, con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

● Si ribadisce 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.

● Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte** per l'acquisto dell'immobile pignorato.

L'offerta di acquisto **è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, III comma, c.p.c., salvo che:

- venga ordinato l'incanto;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'OFFERTA DI ACQUISTO DEVE CONTENERE:

a) i dati identificativi del presentatore dell'offerta (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice

fiscale, residenza, domicilio e stato civile);

b) i dati identificativi dell'offerente, se diverso dal presentatore (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile e regime patrimoniale dei coniugi);

c) se l'offerente è persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione o la ragione sociale, la sede, la partita IVA, il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante;

d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura alla quale si riferisce;

f) il numero o altro identificativo del lotto:

g) la descrizione del bene;

h) l'indicazione del referente della procedura (nella specie il professionista delegato);

i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

l) l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere almeno pari all'offerta minima consentita, ossia almeno pari al 75% del prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

m) il termine entro il quale verrà eseguito il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere in ogni caso superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

n) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto;

o) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la precisazione che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

p) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

q) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui al comma 4 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, o in alternativa quello della casella di posta elettronica di cui al comma 5 del citato art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

r) un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

s) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia di stima, nonché di aver preso visione ed accettare il regolamento tecnico di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI:

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

2) **la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione** e, segnatamente, copia della contabile di pagamento effettuato **tramite bonifico bancario** sul conto corrente del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli, di cui *infra*;

3) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

4) se il soggetto offerente è minorenne copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente, nonché dei genitori o del genitore che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione reso dal Giudice Tutelare;

5) se il soggetto offerente è interdetto o inabilitato ovvero soggetto ad amministrazione di sostegno,

copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente, nonché del tutore, del curatore o dell'amministratore di sostegno che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione reso dal Giudice Tutelare;

6) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

7) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica che effettua l'offerta, ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta trasmessa a mezzo posta elettronica certificata;

8) se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. 32/2015, all'indirizzo di cui *infra*;

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 D.M. n. 32/2015, 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. 68/2005;

- 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. 32/2015.

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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).

Si precisa, 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, comma 1, D.M. n.

32/2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo alessandraiodice@avvocatinapoli.legalmail.it;

- 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. 32/2015, 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

L'importo della cauzione – che, come innanzi precisato deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto - **dovrà essere versato NECESSARIAMENTE IN UNICA SOLUZIONE ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Asta Legale 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).

Il bonifico, recante la **CAUSALE: "PROC. ESECUTIVA N. 577-2022 R.G.E., LOTTO N.____, VERSAMENTO CAUZIONE"**, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto ed acquisito alla procedura nei seguenti casi:

- rifiuto dell'acquisto;
- mancato versamento del saldo prezzo.

<p align="center">ESAME DELLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALLE UDIENZE TELEMATICHE</p>
--

- L'esame delle offerte sarà effettuato a cura del professionista delegato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato avv. Alessandra Iodice, sito in Napoli (NA) alla Via Giacomo Leopardi n. 203, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea.
- Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.
- La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale sopra indicato, alla quale sarà possibile accedere con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione trasmessa dal gestore della vendita telematica alla casella di posta elettronica

certificata indicata nell'offerta, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

- In particolare, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita:

- renderà visibili al professionista delegato le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale 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 professionista delegato 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.

- Il professionista delegato:

- verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito o meno del bonifico attestante il pagamento dell'importo versato a titolo di cauzione;
- 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.

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

- **Saranno dichiarate inefficaci ai sensi dell'art. 571 II comma c.p.c.:**

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura e con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA

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

- **In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta è 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 è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (dunque, se è pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra stabilito, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato, salvo che:

- 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;

• siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

- In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo ed **in ogni caso** ad avviare la gara ex art. 573 c.p.c. tra gli offerenti che avrà luogo 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:**

I) maggior importo del prezzo offerto;

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

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

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

c) il professionista procederà infine come segue:

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

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

MODALITA' E DURATA DELL'EVENTUALE GARA

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

In particolare:

- i 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 della gara *infra* specificato;

- **ciascun rilancio minimo dovrà essere almeno pari ad € 5.000,00;**

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

• **In relazione alla durata della gara si dispone che:**

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato, completate le verifiche di ammissibilità delle offerte, ne darà l'avvio;

- **la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo** a quello in cui il professionista delegato abbia avviato la gara, ossia **alle ore 11:00 del 19 luglio 2024.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

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

- **Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara**, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- 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 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.

- Il professionista delegato provvederà alla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi) e, dunque, all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di deliberazione sulle offerte cui integralmente si rinvia.

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 in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

- d) 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.

Conseguenzialmente, il professionista delegato provvederà a:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;

- b) 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;

- c) a trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO

- Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo **entro e non oltre il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione** (e ciò anche quando nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato), ovvero nel più breve termine indicato nell'offerta di acquisto.

• Il versamento del saldo del prezzo deve avvenire con le seguenti **modalità**:

a) **bonifico bancario** su conto corrente vincolato all'ordine del Giudice intestato a **"TRIBUNALE NAPOLI PROC. N. 577/2022 PREZZO"**, alle coordinate bancarie che verranno fornite dal delegato su richiesta scritta dell'aggiudicatario, recante la seguente **causale "Proc. Esecutiva n. 577-2022 RGE – Versamento saldo prezzo"**, con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla **data dell'ordine di bonifico**;

b) **oppure** tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. **577/2022 R.G.E.**".

• **Si avverte che, 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 dalla procedura esecutiva a titolo di multa.**

• Laddove l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di un **creditore fondiario** ed il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, il versamento del prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità:

a) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

b) il professionista delegato verserà al creditore fondiario 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.

FONDO SPESE

• Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo forfettario **per gli oneri e le spese di vendita (che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario), pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione**, ovvero pari al minor importo che il delegato riterrà congruo a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, salva in ogni caso la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il predetto versamento del fondo spese dovrà avvenire con le seguenti modalità:

a) **bonifico bancario** su conto corrente vincolato all'ordine del professionista delegato intestato a **"TRIBUNALE NAPOLI PROC. N. 577/2022 SPESE"** alle coordinate bancarie che verranno fornite dal delegato su richiesta scritta dell'aggiudicatario, recante la seguente **causale "Proc. Esecutiva n. 577/2022 RGE – Versamento spese di vendita"**,

b) **oppure** tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. **577/2022 R.G.E.**".

REGIME DELLA VENDITA

• I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

• L'aggiudicatario acquisterà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, diritti, comunioni e servitù, sia attive che passive. La vendita comprenderà in particolare i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali, con

i relativi oneri ed obblighi, il tutto come pervenuto alla parte eseguita e dunque con gli inerenti diritti e limitazioni risultanti dai sopracitati titoli di provenienza.

La vendita avviene a corpo e non a misura, conseguentemente eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, 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.

- I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese per la cancellazione eventuali iscrizioni e trascrizioni, laddove esistenti al momento della vendita, saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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

- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

- Ai sensi dell'art. 63 Il comma disp.att. c.c., sono a carico di dell'aggiudicatario gli oneri condominiali relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed a quello precedente.

- L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

- Al presente avviso viene data pubblicità, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato mediante:

- 1) 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, ed allegazione di copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie;

- 2) 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;

- 3) 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, 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;

4) 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.

• **Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni, fino a cinque giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto. La relativa richiesta di visita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile.** Ulteriori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Napoli – Quinta Sezione Civile – G.E. Dott. Guglielmo Manera, nonché dall'avv. Alessandra Iodice, in qualità di custode giudiziario nonché delegato alla vendita ai seguenti recapiti: tel. 081 – 19567246; Mobile 338-9879097; e-mail: avv.alessandriodice@libero.it; PEC: alessandriodice@avvocatinapoli.legalmail.it).

• La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, nonché l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

• Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono esse 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.

• Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita si applicano le disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, nonché le vigenti disposizioni di legge.

Napoli, 11 aprile 2024

Il professionista delegato

avv. Alessandra Iodice

