

Avv. Giorgia ViolaVia Cervantes n. 55/27
80133 Napoli
Tel. 081 18858628**TRIBUNALE DI NAPOLI**
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare RGE 151/2022 (*alla quale è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare RGE 487/2024*) del Tribunale di Napoli - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Elisa Asprone;

L'avv. Giorgia Viola, con studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che **il giorno 21 ottobre 2025 alle ore 15:00**, si procederà, davanti a sé, 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 20 ottobre 2025**;
- (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 prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

Si precisa preliminarmente che, *per effetto della riunione delle procedure esecutive immobiliari RGE 151/2022 e RGE 487/2024*, **viene posta in vendita la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare, costituente il lotto unico**, di seguito descritto.

LOTTO UNICO

Prezzo base	euro	353.000,00	(dico	euro
trecentocinquantatremila/00)				
Offerta minima presentabile	euro	264.750,00	(dico	euro

duecentosessantaquattromilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara euro 5.000,00 (dico euro cinquemila/00)

Cauzione da presentare al momento della presentazione dell'offerta 10% (dieci per cento) del prezzo offerto

Piena ed intera proprietà del fabbricato a destinazione turistico-alberghiera in Casamicciola (Na) alla Piazzetta Nizzola n. 16, nei pressi di Piazza Bagni e Corso Giuseppe Garibaldi, alla fine di Via Monte della Misericordia. *Segnatamente*, l'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è costituita da:

- piano terra composto da ingresso in hall, ascensore, sala ristorante, cucina, due bagni e due locali deposito, sette camerini ex applicazione fanghi, anche con accesso diretto dalla Via Nizzola, un locale servizi con tre bagni ed un locale tecnico accessibile dal piano ammezzato con fangaia e vasche;
- piano ammezzato composto da tre camere, un bagno ed uno spogliatoio adibiti ad ex sale aerosol e studi medici, oltre accesso al locale tecnico con fangaia e vasche;
- piano primo composto da tredici camere con bagno (delle quali, attualmente, due accorpate all'adiacente proprietà aliena), terrazzo, balcone, piscina coperta con sala ginnica, due bagni, corte pertinenziale di accesso dalle scalette lato est di Via Nizzola, un locale ex stufe, locale deposito, locale servizi con bagno ed accesso all'intercapedine esterna lato sud e ad un locale deposito;
- piano secondo composto da diciassette camere con bagno, due balconi, due depositi, un bagno sul corridoio;
- piano terzo costituito da lastrico di copertura.

La superficie netta calpestabile dell'intero complesso arrotondata è pari a 1.308,00 mq, quella dei balconi è pari a 42,00 mq, l'area di corte misura 45,00 mq ed infine il lastrico e terrazzi sono pari a 510,00 mq.

Si evidenzia che il lastrico è attualmente fuso sul piano fisico, con il lastrico adiacente di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento, mediante una piccola rampa scala.

L'intero fabbricato è allo stato attuale, abbandonato, in disuso e si trova in cattive condizioni di manutenzione, con finiture ed impianti ormai datati e non idonei all'uso secondo le vigenti normative.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Casamicciola al foglio 5, particella 7, subalterno 5, categoria catastale D/2, rendita catastale euro 12.413,04, indirizzo catastale Piazzetta Nizzola n. 16, piano T-1 e 2.

CONFINI: L'intero compendio pignorato, in un sol corpo, confina a nord con via Nizzola e particella 589, a sud con particelle 29, 35, 1026 e scalinata e viale di ingresso comuni che si dipartono dalla piazza Nizzola, ad est con particella 707, 708, 712, ad ovest con particella 1033.

Si precisa che oggetto della presente vendita è **esclusivamente** il manufatto costituito dall'intero fabbricato identificato al sub 5, come sopra descritto, con attuale destinazione turistico-alberghiera, mentre resta esclusa dalla vendita la concessione demaniale per lo sfruttamento delle acque termo-minerali che sgorgano attraverso la sorgente posta sotto strada a ridosso del fabbricato su Via Nizzola e captate dal pozzetto su strada, posto sulla sinistra rispetto all'ingresso alla hall.

All'attualità, la concessione di acque termo-minerarie non è oggetto di trasferimento.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato che:

- i dati catastali indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che li individuano all'attualità;
- dopo il pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali.

L'esperto, inoltre, ha rilevato che lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali per le seguenti difformità:

- (1).Ampliamento della cucina al piano terra lato sud;
- (2).Diversa distribuzione tramezzature camere ex fanghi;
- (3).Ampliamento al primo piano delle tre camere prospicienti il terrazzo lato nord;
- (4).Frazionamento al primo piano di due camere lato est, accorpate all'immobile

adiacente non oggetto di pignoramento;

- (5).Modifica della facciata al primo piano mediante realizzazione setti murari divisori sul balcone;

- (6).Modifica della facciata al secondo piano mediante realizzazione setti murari divisori

sul balcone;

per le quali non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo su un immobile oggetto di istanza di condono non ancora esitata. In seguito alla regolarizzazione urbanistica (meglio precisata nel successivo paragrafo), potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, con un costo pari a euro 1.000,00.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha riscontrato che:

- l'ampliamento dell'originario fabbricato già esistente è avvenuta per Licenza edilizia rilasciata in data 27 luglio 1963 prot. 2984. Dai grafici rinvenuti, si evince che il progetto di ampliamento del fabbricato su tre livelli, di cui alla citata licenza, presenta una configurazione e distribuzione diversa dallo stato dei luoghi attuale;
- in data 30 settembre 1971 al prot. n. 4895 è stata richiesta

autorizzazione alla modifica interna dei camerini ex fanghi al piano terra, la cui originaria concessione per l'edificazione, non è stata rinvenuta;

-in data 31 dicembre 1981 è stata rilasciata concessione edilizia n. 33/81 per la trasformazione in piscina natatoria di alcuni locali esistenti al primo piano adibiti a depositi;

-in data 30 settembre 1986 prot. n. 9007, fascicolo 1231/86, è stata presentata istanza di condono ai sensi della L.47/85, per una superficie in difformità alla licenza originaria di 536 mq, per una superficie realizzata senza titolo autorizzativo di 65 mq, per una superficie totale di 601 mq ed un importo complessivo di oblazione autodeterminato di L. 1.570.000, versato in tre rate;

-nel fascicolo dell'istanza di condono si è rinvenuto un elaborato grafico, privo di protocollo, data e firma di tecnico, nel quale sono indicate, con campitura di colore rosso, le opere realizzate in difformità alla licenza edilizia n. 2984 del 27 luglio 1963 e di colore verde, le opere realizzate in ampliamento nel 1971, in assenza di licenza edilizia;

-la pratica di condono risulta ancora pendente e priva delle necessarie documentazioni tecniche quali certificato di idoneità statica, grafici, atto notorio, ecc. saldo delle oblazioni non versate, degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il grafico di condono, l'esperto ha rilevato le seguenti difformità:

- (1).Ampliamento della cucina al piano terra lato sud;
- (2) Diversa distribuzione tramezzature camere ex fanghi;
- (3).Ampliamento al primo piano delle tre camere prospicienti il terrazzo lato nord;
- (4).Ampliamento al primo piano (rispetto ai grafici di Licenza edilizia del 1963 e non contemplati nell'istanza di condono) mediante realizzazione del locale stufe e del retrostante deposito al primo piano zona piscina;
- (5).Frazionamento al primo piano di due camere lato est, accorpate all'immobile adiacente non oggetto di pignoramento;
- (6).Modifica della facciata al primo piano mediante realizzazione setti murari divisori sul balcone;
- (7).Modifica della facciata al secondo piano mediante realizzazione setti murari divisori sul balcone.

Si tratta di modifiche avvenute senza titolo su un immobile abusivo sottoposto ad istanza di condono ancora pendente e carente nella documentazione, per cui non sono sanabili, rendono allo stato attuale la pratica di condono inesitabile e potrebbero giustificare il diniego. Di conseguenza, allo stato attuale l'esperto ha concluso che l'immobile risulta non sanabile e non commerciabile sul libero mercato.

Quanto alla sanabilità degli abusi, l'esperto ha così dedotto:

"Le difformità relative agli ulteriori ampliamenti realizzati rispetto a quanto indicato nel grafico del condono e le modifiche di facciata indicati ai punti 1), 3), 4), 6), 7), non sono sanabili in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica in territorio

vincolato paesisticamente (ampliamenti di superfici, volume e modifica dei prospetti) per di più, realizzate senza titolo su un immobile oggetto di istanza di condono non definitiva. Rispetto a tali difformità, dunque, è necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi da operarsi mediante la demolizione degli ampliamenti citati, con un costo con forfettario pari almeno a € 40.000,00.

Ad oggi, però, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica, non ci si può pronunciare sull'impossibilità che tali demolizioni possano arrecare danni al resto della struttura. Si valuta dunque che, laddove fosse oggettivamente provato, con adeguata documentazione tecnica da valutarsi da parte del Comune, l'impossibilità di demolizione senza arrecare danno alla struttura ed al resto del fabbricato, il Comune potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere. Stante la strumentazione urbanistica vigente che non consente né ampliamenti né modifica dei prospetti, considerata la presenza dell'istanza di condono allo stato inevasa e non evadibile per gli ampliamenti sopraggiunti, non è possibile sanare gli abusi mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380.

La difformità relativa al punto 5), frazionamento di due camere lato est accorpate all'immobile adiacente non oggetto di pignoramento, come anche confermato da rapporto tecnico dell'Area Tecnica del Comune del 7.8.2014 n. 253, non può essere sanato in quanto opere realizzate abusivamente su un immobile oggetto di Istanza di condono non ancora esitata. Si dovrà provvedere pertanto, al ripristino dello stato dei luoghi mediante accorpamento delle due originarie camere al primo piano al fine di ottenere il titolo in sanatoria nella consistenza complessiva ed originaria, così come rappresentata sulle planimetrie catastali e sul grafico rinvenuto nel fascicolo allegato all'istanza di condono....

Per la diversa distribuzione dei camerini ex fanghi al piano terra indicata al punto 2), si chiarisce che tale intervento, come risulta dai rapporti tecnici dell'UTC, è avvenuto in virtù di SCIA al prot. n. 5873 del 11.6.2013 che ad oggi però è da considerarsi scaduta.

Tale difformità dunque, allo stato attuale, è da ritenersi senza titolo.

Si ribadisce inoltre che:

- il cambio di destinazione d'uso avvenuto a seguito della locazione del fabbricato all'ASL Na 2 Nord risulta abusivo e non sanabile in quanto l'immobile ricade in area F3 – Parco Turistico ed Idrotermale e, come indicato nell'ordinanza n. 12/20141, si dovrà necessariamente ripristinare la destinazione turistico ricettiva, attraverso un sistema di opere di ristrutturazione adeguate alla destinazione d'uso prevista dal PRG.

- come riscontrato dai verbali VV UU e dalle ordinanze sopra citate, il prolungamento del vano ascensore sul lastrico di copertura risulterebbe ancora abusivo, così come l'impianto per aspirazione ed espulsione aria posto sul lastrico di copertura che andrebbe pertanto rimosso.

Al fine di rendere edotto l'aggiudicatario sulle citate regolarizzazioni di natura amministrativa, si specifica che le difformità e gli abusi sopra descritti non sono sanabili neanche mediante l'applicazione del

combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di esecuzione delle opere di rimozione ed in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che in ogni caso, al fine dell'ottenimento di qualsiasi autorizzazione, si intende salvo il potere autoritativo delle autorità competenti e dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, cui è demandato il parere finale di rilascio del provvedimento in sanatoria”;

concludendo che “considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, la condizione urbanistica, la non evadibilità dell’istanza di condono, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall’art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015”.

In ordine all’occupazione, il fabbricato è in disuso e le chiavi sono nella disponibilità dell’esecutata.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la SOCIETÀ ASTALEGALE.net spa.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Giorgia Viola.

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.spazioaste.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 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 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 avv.giorgiaviola@pec.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 IT29C0326822300052136399672 (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, con causale "Proc. Esecutiva imm. RGE 151/2022, lotto unico, 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.spazioaste.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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:

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche;

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

-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 deliberazione 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 151/2022" 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 151/2022" 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

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

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. Giorgia Viola, 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 spa, 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. Giorgia Viola in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27.



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

Il professionista delegato

