

Avv. Giorgia Viola

Via Cervantes n. 55/27
80133 Napoli
Tel. 081 18858628
avv.giorgiaviola@libero.it

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

Procedura esecutiva immobiliare RGE 342/2021 del Tribunale di Napoli - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Federica D'Auria;

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 16:00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Cervantes n. 55/27 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**LOTTO UNO (1)**

PREZZO BASE EURO 20.000,00 (DICO EURO VENTIMILA/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 15.000,00 (DICO EURO QUINDICIMILA/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 2.000,00 (DUEMILA/00)

Piena ed intera proprietà del locale terraneo attualmente utilizzato

come abitazione popolare, sito in Napoli alla via Luigi Crisconio n. 124 (catastalmente Via Cupa San Rocco a Ponticelli) con accesso dal cortile interno del civ. n. 124, posto in fondo al cortile sulla sinistra entrando dal portone. Segnatamente, l'immobile (che qui si pone in vendita) si compone di un ambiente pranzo/cucina (da cui attraverso una stretta scala in lamiera di ferro, si accede all'ambiente soppalco, che occupa l'intera superficie del sottostante locale pranzo/cucina e che è impropriamente adibito a camera da letto), locale bagno e una piccola camera, ove è allocato l'accesso (da effettuarsi a mezzo di scaletto) ad un piccolo soppalco che sovrasta la superficie adiacente il locale bagno.

La consistenza da trasferire è esclusivamente quella dell'ambiente attualmente adibito a pranzo/cucina, mentre non verrà trasferita né la superficie del bagno e della camera (non riportati nella planimetria catastale e non descritta negli atti di trasferimento).

La superficie netta calpestabile della sola zona pranzo/cucina è di mq 15,40, mentre quella calpestabile del soppalco di 12,50 mq. La superficie lorda commerciale è pari a mq 24,00.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Napoli, sezione PON, foglio 13, particella 86, subalterno 13, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 28 mq, sup. escluse aree scoperte 28 mq, rendita catastale euro 130,15, indirizzo catastale via cupa San Rocco a Ponticelli n.124, piano T.

CONFINI: a nord con cortile comune, a sud con proprietà aliena, ad est con ambienti di proprietà aliena, ad ovest con proprietà aliena particella 299.

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

- i dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano all'attualità;
- dopo il pignoramento non sono intervenute modifiche sostanziali;
- i dati catastali individuano il cespite pignorato a partire dal 3.3.2021 quando, in seguito VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2021 Pratica n. NA0047270 in atti dal 03/03/2021 BOX AUTO-ABITAZIONE (n. 21110.1/2021), è stato soppresso l'originario sub 6 Categoria C/6 ed è stato generato l'attuale sub 13 Categoria A/4;
- successivamente non sono intervenute ulteriori variazioni;
- vi è un errore nell'indirizzo catastale, ove è indicata nella toponomastica "via cupa San Rocco a Ponticelli" in luogo della corretta denominazione "via Luigi Crisconio" e che, configurandosi esclusivamente come cambio della toponomastica, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

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

- il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato, come è possibile verificare dalle mappe terreni/fabbricati storiche, è stato edificato, nell'originaria consistenza, in data antecedente al 1935, prima

dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia;

-per quanto riguarda il cespite, come è possibile riscontrare dal confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto, la pianta catastale e la descrizione contenuta negli atti di provenienza, la consistenza originaria è da ritenersi quella dell'ambiente attualmente destinato a pranzo/cucina, ambiente attualmente fuso con gli attuali bagno e camera di proprietà aliena che non devono essere considerati quale superficie da trasferire;

-in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo e l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, gli Enti inviavano note nelle quali si attesta che non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo né istanze di condono per l'immobile pignorato;

-dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, emergono le seguenti difformità:

- 1).diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2).realizzazione di soppalco;
- 3).fusione con consistenze di proprietà aliena (bagno e camera);
- 4).modifica della facciata mediante la trasformazione dell'originario vano di ingresso in ingresso e finestra;
- 5).errata rappresentazione grafica dell'attuale zona pranzo/cucina che, come rinvenuto sui luoghi, è di superficie inferiore a quella rappresentata nella planimetria catastale;
- 6).cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione.

Quanto alla possibilità di sanatoria,

-la difformità relativa al punto 1) può essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37 DPR n. 380 del 2001 con un costo prevedibile forfettario pari almeno a euro 4.500,00, solo previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a euro 516,00 e previa regolarizzazione delle difformità di cui ai punti da 2) a 6);

-la difformità relativa al punto 2), realizzazione di soppalco, è da ritenersi non sanabile, in quanto trattasi di opere non consentite dalla strumentazione urbanistica (ampliamenti di superfici) pertanto, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione del soppalco, previa istanza all'ufficio antiabusivismo, con un costo forfettario pari almeno a euro 4.500,00, oltre a verifica strutturale necessaria in seguito alla realizzazione abusiva del soppalco ed oltre eventuali costi per interventi strutturali che dovessero risultare necessari in seguito alle verifiche;

-la difformità relativa al punto 3), fusione, non può essere sanata in quanto gli ambienti camera e bagno non sono citati negli atti di trasferimento e non vengono rappresentati nella planimetria catastale pertanto, non possono essere considerati in proprietà all'esecutato. È necessario quindi prevedere la chiusura dei due vani di passaggio che mettono attualmente in comunicazione la

zona pranzo/cucina con la camera ed il bagno, previa istanza all'ufficio antiabusivismo, con un costo forfettario pari almeno a euro 1.000,00;

-la difformità relativa al punto 4), modifica della facciata, non può essere sanata in quanto in contrasto con la normativa urbanistica vigente pertanto, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi, previa istanza all'ufficio antiabusivismo, mediante il ripristino dell'originaria apertura con un costo forfettario pari almeno a euro 1.000,00;

-la difformità relativa al punto 6), cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione, non può essere sanato in quanto la superficie del cespite, pari a circa 15.00 mq, è inferiore a quella prevista per le abitazioni e gli alloggi monostanza, fissata da Regolamento Edilizio e dalle norme sui dimensionamenti minimi;

-la difformità relativa al punto 5) è da ritenersi una difformità catastale che dovrà essere rettificata, dopo la regolarizzazione urbanistica, mediante la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, di pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a euro 500,00.

In conclusione, stante la strumentazione urbanistica vigente pertanto, non è possibile sanare gli abusi, ad eccezione di quello di cui al punto 1), né mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati 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.

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo ed è stata effettuata una fusione con immobili non in capo all'esecutato. In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a euro 500,00.

Quanto all'occupazione, l'immobile è condotto in locazione in virtù di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 3 in data 07 settembre 2021 e, pertanto, non opponibile alla procedura in quanto registrato successivamente alla notifica del pignoramento avvenuta il 28 maggio 2021 ed alla sua trascrizione del 23 giugno 2021. Il Giudice dell'esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione ex art. 560 cpc.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare qui posta in vendita [Autorimessa sita in Napoli Via San Rocco a Ponticelli 124, distinto al catasto fabbricati di detto comune sezione urbana PON, foglio 13, particella 86, subalterno 6 (ora 13)] è pervenuta all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Battista Onorato del 29 settembre 1999, recante repertorio n. 22632 e trascritto in data 11 ottobre 1999 ai nn. 21443 di registro generale e 13095 di registro particolare.

LOTTO DUE (2)

PREZZO BASE EURO 40.000,00 (DICO EURO QUARANTAMILA/00)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 30.000,00 (DICO EURO TRENTAMILA/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA EURO 2.000,00 (DUEMILA/00)

Piena ed intera proprietà del locale terraneo fronte strada, attualmente utilizzato come locale commerciale, sito in Napoli alla via Argine n. 807. *Nello specifico*, si tratta di un vano con sovrastante soppalco raggiungibile da scala in ferro, privo di servizio igienico ed allacci alle utenze e attualmente fuso sul piano fisico con un locale adiacente non oggetto di pignoramento. La superficie netta calpestabile arrotondata è pari a 30,00 mq, la superficie calpestabile complessiva del soppalco è pari a 10,40 mq. La superficie lorda commerciale è pari a 40,00 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del comune di Napoli, sezione PON, foglio 9, particella 166, subalterno 2, categoria catastale C/1, classe 9, consistenza 30 mq, superficie catastale 45 mq, rendita catastale euro 959,06 indirizzo catastale via via Argine n. 807, piano T.

CONFINI: a nord con vano scala, a sud con via Argine, ad est con androne del fabbricato al civ. n. 809, ad ovest con proprietà aliena al civ. n. 805.

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

- i dati catastali indicati nel pignoramento coincidono con quelli che individuavano il cespite all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano all'attualità;
- i dati catastali individuano il cespite pignorato a partire dal 6.5.1996 quando, in seguito VARIAZIONE del 06/05/1996 in atti dal 30/09/1996 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE DE DA A/5 A C/1 E VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 7491.1/1996), è stata variata l'originaria categoria A/5 nell'attuale categoria C/1 ed inserito il n. civico attuale (via Argine n. 807, ex n.77). All'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'immobile di categoria A/5 della consistenza di 1 vano, era sempre identificato con il sub 2;
- successivamente non sono intervenute ulteriori variazioni.

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

-il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato, come è possibile verificare dai più remoti titoli di provenienza e come documentato dalla schedatura delle unità edilizie del PRG (otto-novecentesca) è stato edificato, nell'originaria consistenza, in epoca remota, in data antecedente al 1955, ed è parte del fabbricato denominato "Villa Marino";

-dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e le variazioni desumibili dalla visura catastale, emergono le seguenti difformità: 1) realizzazione di soppalco; 2) fusione con immobile di proprietà aliena; 3) cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale;

-stante l'inaccessibilità dell'archivio dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, come le disposizioni dello Sportello Unico Edilizia Privata (Disp. Dirig. n. 16 del 08 marzo 2012 e nota PG/20313/818363 del 04 novembre 2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25 marzo 2016), non è allo stato possibile verificare l'esistenza di pratiche edilizie, né riferimenti di licenze edilizie, né tantomeno l'esistenza di autorizzazioni per il cambio di destinazione d'uso;

-in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo e l'Ufficio Condonò, si è riscontrato che non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo né istanze di condono per l'immobile pignorato, per cui l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risulta essere la planimetria catastale la quale, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dagli immobili.

Quanto alla possibilità di sanatoria,

-la difformità relativa al punto 3), relativa al cambio d'uso, può essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001), con un costo prevedibile forfettario pari almeno a euro 4.500,00, solo previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a euro 516,00, a condizione che vi sia conformità alla pratica edilizia del fabbricato oggi non rinvenibile e previo ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione delle opere di cui ai punti 1) e 2);

-la difformità relativa al punto 1) è da ritenersi non sanabile, in quanto trattasi di aumento di superficie non consentito dalla normativa edilizia vigente e ha comportato la realizzazione di un soppalco con conseguenti altezze (all'intradosso del soppalco ed al calpestio del soppalco) in contrasto con le altezze minime imposte dal regolamento edilizio e dalla strumentazione urbanistica vigente pertanto, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con un costo forfettario pari almeno a euro 2.500,00, previa verifica strutturale necessaria in seguito alla realizzazione abusiva del soppalco ed oltre

eventuali costi per interventi strutturali che dovessero risultare necessari in seguito alle verifiche;

-la difformità relativa al punto 2), relativa alla fusione con un immobile di proprietà aliena non oggetto di pignoramento, dovrà essere eliminata mediante la tompagnatura del vano e la verifica strutturale della piattabanda, previa istanza all'ufficio antiabusivismo, con un costo pari almeno a euro 1.500,00, salvo eventuali ulteriori oneri oggi non quantificabili, che dovessero emergere anche a seguito della verifica strutturale;

-inoltre, non è possibile ricorrere alla sanatoria della difformità relative al punto 1), 2) e 3) né mediante accertamento di conformità ai sensi degli art. 36/37 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, né in base al combinato disposto 1 dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati 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.

Quanto all'occupazione, l'immobile è occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura, per cui il Giudice dell'esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione ex art. 560 cpc.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare qui posta in vendita (*Negoziato sito in Napoli Via Argine 807, distinto al catasto fabbricati di detto comune sezione urbana PON, foglio 9, particella 166, subalterno 2*) è pervenuto all'esecutato per acquisto fattone, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Marano del 16 novembre 1990, recante repertorio n. 13121 e trascritto in data 20 novembre 1990 ai nn. 24438 di registro generale e 19290 di registro particolare.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI srl.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.doauction.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.doauction.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 IT67F0326804607052737800863 (I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE).

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 342/2021 R.G.E., 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 deliberazione 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.doauction.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 e, dunque, il giorno 06 dicembre 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 sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

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

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

di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 342/2021" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

FONDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 342/2021" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista

delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

PRECISAZIONI

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

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del congruaglio 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 congruaglio 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.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

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

d).invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv. Giorgia Viola.

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

Il professionista delegato