

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 478/2023

Giudice dott.ssa D'Auria Federica

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

L'avv. Massimo Collà Ruvolo con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola G/1 ,
delegato per le operazioni di vendita forzata nella procedura esecutiva immobiliare RGE
478/2023

contro

- [REDACTED]

ad istanza di

[REDACTED]

RENDE NOTO A

[REDACTED]

AVVISA

che il giorno **16 SETTEMBRE 2025** alle ore 15,00, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli al Centro Direzionale Isola G/1 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;

(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

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Diritto di piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Napoli al Corso San Giovanni a Teduccio n° 357, piano 1 nel Condominio denominato "Parco Samuel"; è composto da: ingresso/salone, cucina, corridoio, n. 2 ambienti, n. 2 wc, disimpegno e ripostiglio

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO EURO 165.700,00

PREZZO BASE Lotto Unico

EURO 124.275,00 (Centoventiquattromiladuecentosettantacinque/00), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti, € 3.000,00 (tremila/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 93.206,25 (novantatremiladuecentosei/25).

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Il bene di cui al presente avviso viene descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e dei quali documenti, ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sul sito www.astalegale.net

Il cespite pignorato è ubicato nel Comune di Napoli, nel quartiere di San Giovanni a Teduccio, al Corso San Giovanni a Teduccio n° 357, piano 1 -nel Condominio denominato "Parco Samuel".

Diritto reale espropriato: 1000/1000 della piena proprietà.

L'edificio, di cui è parte il cespite, è costituito da una costruzione composta da n. 5 piani fuori terra e uno interrato in struttura mista.

Lo stabile in questione è poco distante dai principali servizi pubblici ed è ben inserito nel contesto urbano.

La facciata dell'edificio, in discrete condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

L'appartamento, nello stato di fatto, è composto da: ingresso/salone, cucina, corridoio, n. 2 ambienti, n. 2 wc, disimpegno e ripostiglio.

All'appartamento staggito si accede dalla porta ubicata, a sud del bene de quo, sul

pianerottolo del piano primo.

La pavimentazione degli ambienti è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei wc e della zona cottura nella cucina rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato.

Il bene risulta in buone condizioni manutentive.

DATI CATASTALI

E' riportato al NCEU del Comune di Napoli, Sez. sez. SGO, foglio 3 part. 234 sub 18, Zona Censuaria 14, categoria A/2, classe 5, cons. 7,5 vani, sup. cat. 125 mq escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 1.045,83, Corso San Giovanni a Teduccio n° 357, piano 1

CONFINI: confina a est e a sud con cassa scale, e a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO, foglio 3, p.lla 234, sub 56 salvo altri..

SUPERFICIE UTILE

La superficie totale lorda dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 122 mq mentre, la superficie netta, è di circa 98 mq. L'altezza interna utile è pari a h. 3,00 m

DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO, L'ESPERTO HA RILEVATO CHE:

"- _____L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in epoca antecedente all'anno 1942.

L'Esperto ha richiesto, agli Uffici competenti, informazioni sull'esistenza di titoli edilizi abilitativi.

Il Dirigente dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli, il 15.03.2024 protocollo PG/2024/0248884, ha trasmesso copia della pratica 13478/95 (all. 5).

L'immobile è stato oggetto di lavori di: "AMPLIAMENTO DEL PREESISTENTE IMMOBILE REALIZZATO ANTE 1942 con realizzazione di nuovi corpi in ampliamento così definiti: accesso al piano primo con scala esterna, realizzazione di un nuovo corpo in ampliamento di mq. 67,60 al piano secondo in sopraelevazione dell'ampliamento del 1° piano, realizzazione di mq 67,60, mentre al piano quarto realizzazione di un nuovo corpo di mq. 89,60 in sopraelevazione al fabbricato preesistente. L'intero ampliamento è misurato per un totale di mc 896. FRAZIONAMENTO del piano terra. RISTRUTTURAZIONE dei piani 1 - 2 - 3 - 4. Le intere opere porteranno ad un CAMBIO DI DESTINAZIONE da VETRERIA a SCUOLA. Il tutto riportato nel NCEU di Napoli sez SGO foglio 3 p.lla 234 sub 2 categoria D/8"

Il comune di Napoli ha rilasciato:

- Disposizione Dirigenziale n° 5023, prot. 2218 del 19.03.2008, con cui il dirigente: "omissis.... rilascia fatto salvo i diritti dei terzi, per opere/immobile descritte dal richiedente nel modello allegato alla presente, provvedimento di condono edilizio, disposizione n° 5023 per l'abuso sito in Vicoletto privato detto Samo 357 P. T 1 2 3 4 - SGO f3 plla 234 sub 2".

Per il cespite de quo, successivamente al predetto titolo, è stata presentata pratica D.I.A. prot. n. 271 del 2009 e successiva variante prot. n. 2829 del 10.11.2009.

Il funzionario della Direzione Municipalità 6 del Comune di Napoli ha comunicato, il 18.04.2024 a mezzo pec, quanto segue (all. 5):

"omissis.... si rappresenta che la pratica DIA prot. 271 del 2009 e successiva variante

prot. 2829 del 10.11.2009 risulta nei nostri registri ma non risulta essere presente negli archivi di questa Municipalità”.

Il funzionario del settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli ha comunicato, con nota prot. PG n. 237553 del 13.03.2024, quanto segue (all. 5):

“omissis La ricerca ha dato esito NEGATIVO, in quanto ai nominativi e indirizzi prima indicati, non risultano fascicoli di Contenzioso Amministrativo, relativi ad accertamenti di abusi edilizi”.

L'Esperto Stimatore precisa che, per quanto sopra rappresentato, constatato l'irreperibilità di parte della documentazione edilizia, non è possibile stabilire senza margini d'incertezza la legittimità edilizia del cespite de quo.

L'Esperto effettuerà, in via prudenziale, un abbattimento sul valore di stima del bene.

L'esperto ha verificato, dal PMM - Portale Multimediale del Comune di Napoli, quanto segue: l'edificio di cui è parte il bene staggito, secondo la variante al P.R.G. del Comune di Napoli, ricade:

cfr. (all. 4):

- in zona “A – insediamenti di interesse storico”, art. 26 delle Norme di attuazione;
- art. 92 - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco;
- in “Ambito 14 - Area 7 - Cirio Corradini, art. 144” delle Norme di attuazione;
- sito di interesse nazionale – Napoli orientale - O.M. n.2948, art.8 comma 3, 25/02/1998 - Ord. Comm. 20/12/1999 G.U. 08/3/2000.

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli (prot. 2684 del 20.02.2024), presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, riscontrando quanto segue:

Cfr. (all. 4): omissis “si attesta che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile in questione rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, lettera a) del D.Lgs. 42/2004 “i territori costieri compresi in una fascia della profondità di m 300 dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare”. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004”.

* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.”

PROVENIENZA:

Circa la continuità delle trascrizioni in epoca anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 20/09/2023 tutti gli immobili sopra descritti erano di proprietà di [REDACTED]

██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3 Particella 234 Subalterno 18 è pervenuto per atto pubbliconotarile di compravendita del Notaio ██████████ del 14 ottobre 2010 repertorio n. ██████████ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 21 ottobre 2010 al numero di registro generale ██████████ e numero di registro particolare ██████████

██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Napoli di cui alla procedura.

• A ██████████
██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3 Particella 234 Subalterno 2, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3 Particella 234 Subalterno 10, riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3 Particella 234 Subalterno 11, riportato in NCT a Foglio 175 Particella 272, riportato in NCT a Foglio 175 Particella notarile di compravendita del Notaio ██████████ del 16 marzo 2009 repertorio n. ██████████ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 14 aprile 2009 al numero di registro generale ██████████ e numero di registro particolare ██████████ da

██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,

██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Napoli di cui alla procedura.

• A ██████████
██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ██████████
██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3 Particella 234 Subalterno 2, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3 Particella 234 Subalterno 10, riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3 Particella 234 Subalterno 11, riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3 Particella 234 Subalterno 12, riportato in NCT a Foglio 175 Particella 272, riportato in NCT a Foglio 175 Particella 273, riportato in NCT a Foglio 175 Particella 278 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio ██████████ del 19 luglio 2005 repertorio n. ██████████ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 5 agosto 2005 al numero di registro generale ██████████ e numero di registro particolare ██████████ da ██████████

██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, ██████████
██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, ██████████

██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, ██████████
██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Napoli di cui alla procedura.

Si rileva atto pubblico notarile di atto tra vivi contratto preliminare di compravendita del

Notaio [REDACTED] del 20 giugno 2003 repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 27 giugno 2003 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] a favore di

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3 Particella 234 Subalterno 2, riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3

Particella 234 Subalterno 10, riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3

Particella 234 Subalterno 11, riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3

Particella 234 Subalterno 12, riportato in NCT a Foglio 175 Particella 272, riportato in

NCT a Foglio 175 Particella 273, riportato in NCT a Foglio 175 Particella 278 e contro

[REDACTED] per

i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà

bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a

1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di

Napoli di cui alla procedura.

• A [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di

piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3

Particella 2341 soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per

atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio [REDACTED] del 11

dicembre 1973 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di

Napoli 1 in data 11 gennaio 1974 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di

registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] per i

diritti pari a 1/4 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Napoli di cui alla

procedura.

• A [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena

proprietà l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3 Particella 234,

soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico

notarile di donazione accettata del Notaio [REDACTED] del 11 dicembre 1973 e

trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 11

gennaio 1974 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da

[REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena

proprietà dell'immobile sito nel comune di Napoli di cui alla procedura.

• A [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di

piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3 Particella

234, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico

notarile di donazione accettata del Notaio [REDACTED] del 11 dicembre

1973 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in

data 11 gennaio 1974 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro

particolare [REDACTED] da [REDACTED] per i diritti

pari a 1/4 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Napoli di cui alla

procedura.

• A [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di

piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana SGO Foglio 3 Particella 234, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio [REDACTED] del 11 dicembre 1973 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 11 gennaio 1974 al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Napoli di cui alla procedura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio è abitato dal sig. [REDACTED] e residente presso il compendio immobiliare pignorato, il quale occupa l'immobile senza titolo e corrisponde alla procedura una indennità di occupazione pari ad euro 250,00 mensili

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la SOCIETÀ ASTALEGALE.net S.p.A.;

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. Massimo Collà Ruvolo.

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

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 massimocollaruvo@avvocatinapoli.legalmail.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 n. 478/2023 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 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 delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

ASTE GIUDIZIARIE® 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. 478/2023” 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.

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo dovranno essere rilasciate - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato - le informazioni di cui all’art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231.

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. 478/2023” 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, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatari o dell'assegnatario, salva dichiarazione espressa di esonero del custode, proveniente dall'aggiudicatario stesso, da acquisirsi a cura del medesimo custode

Al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. **Nel caso in cui non dovesse pervenire la dichiarazione entro il termine del saldo prezzo gli atti vanno rimessi con urgenza al GE, anche ai fini della segnalazione dell'aggiudicatario all'u.i.f. (cfr. Art. 12 e 35 d.lgs. Cit.)**

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Massimo Collà Ruvolo, 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, (con pubblicazione sulla “ **Vetrina Immobiliare Permanente** “ dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it) nonché sui siti 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, 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. Massimo Collà Ruvolo.

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

Il professionista delegato
Avv. Massimo Collà Ruvolo