TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa D'Auria Francesca

Procedura Esecutiva n. 716/2021

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'Avvocato Francesca Mele, con studio in Napoli alla Via Chiatamone n. 53/c (tel. 081.2551527/3282256018), nominato Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591*bis* c.p.c. con provvedimento del 16.02.2023 nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **20.05.2025 alle ore 15.00,**

avanti a sé, presso il proprio studio, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

e con eventuale gara in modalità asincrona

dell'immobile di seguito descritto, secondo le modalità e le condizioni riportate nell'allegato "A";

OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO - Prezzo base ulteriormente ribassato: euro 52.312,50 (cinquantaduemilatrecentododici/50);
Offerta minima: euro 39.234,37 (trentanovemiladuecentotrentaquattro/37);

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti: euro 1.000,00 (mille/00).

Diritto di USUFRUTTO sull'appartamento sito nel Comune di Ercolano (NA) alla via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 102 (già 100 bis), piano T-S1, interno 4, con accesso dal piano rialzato dell'edificio ove è ubicato (piano terra catastale).

Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano, **al foglio 8, particella 2757, sub. 13, categoria A/2, classe 4, Via Sacerdote Benedetto Cozzolino n. 100 bis, p. T-S1, interno 4, consistenza 6 vani, sup. cat. tot. 132 mq, rendita catastale € 371,85.**

Confina con: altra unità immobiliare a nord; cortile dell'edificio a sud; corte esclusiva a est; corte comune a ovest.

E' composto da un ingresso unico con il salone, tre camere da letto, due wc, una cucina.

Completano la consistenza dell'immobile due balconi e una corte esclusiva. Il tutto per una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di ca. 117,00 mq, più la superficie dei balconi di circa 45 mq e una superficie della corte esclusiva di circa 147,00 mq, per una superficie totale di 309,00 mq.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Come si evince dall'elaborato peritale, lo stato attuale dell'immobile NON è conforme alla planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni. Parimenti non risulta la conformità urbanistica del bene.

Via Chiatamone 53/C
80121 Napoli
tel.081.2551527/08118824468
pec: avv_francescamele@pec.it

Via Napoli 255/m
80018 Mugnano di Napoli
cell. 3282256018
mail: avv.francescamele@gmail.com
www.studiotecnicolegalemp.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è parte di un edificio con accesso da un vialetto che si stacca come traversa della via B. Cozzolino. L'edificio è costituito da 4 piani fuori terra la cui costruzione risale al 1984 ed è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Ercolano, risulta presentata istanza di condono edilizio in virtù della legge 724/1994 in attesa di valutazione (immobile inserito in mappa avente dati catastali - all'epoca - fg. 8, p.lla 2757, sub. 5). Dalle indagini effettuate dal CTU risulta pagata l'oblazione e la pratica risulta completa. Tuttavia il Perito ha evidenziato che l'immobile in oggetto è parte integrante di un edificio la cui costruzione supera i 750 mc; poiché la legge 724/94 prevede la possibilità di sanare abusi entro e non oltre i 750 mc., è molto probabile che il Comune non emetta la disposizione dirigenziale di condono. Si rilevano difformità urbanistiche anche relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni: non risulta agli atti degli Enti preposti alcuna istanza relativa agli interventi di manutenzione straordinaria effettuati all'immobile successivamente all'istanza di condono; le opere realizzate senza titolo edilizio, benché eseguite all'interno dell'immobile, essendo lo stesso oggetto di valutazione di sanatoria, non potranno essere sanate. Alla luce di quanto sopra, il Perito ritiene che l'immobile non sia urbanisticamente conforme e non sanabile. Il ripristino della distribuzione interna non è possibile in quanto trattasi di unità immobiliare ancora in attesa di condono. In merito alla classificazione energetica, rientra in classe G. Non è costituito un Condominio e le spese comuni sono gestite in autonomia.
L'immobile è occupato dai debitori e versa in buono stato di conservazione; è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale per esterni e l'acqua calda è garantita dalla stessa caldaia. L'impianto elettrico non è provvisto di certificato di conformità: pertanto, è da verificare se totalmente adeguato alla normativa vigente. La fognatura esistente non è collegata alla condotta comunale.
Il cespite staggito non ricade su suolo demaniale. Esso non è gravato da censo, livello o uso civico. Non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù in favore di terzi, né risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
L'immobile staggito ricade nel previgente PRG del Comune di Ercolano in zona Agricola. Nel piano urbanistico strutturale, ricade nell'Ambito III – Frammento urbano e produttivo commerciale approvato nel 2020. Nel piano territoriale paesistico dei Comuni vesuviani approvato nel 2002, ricade in zona R.U.A. (Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale - Art. 13 NTA).
L'intero territorio del Comune di Ercolano rientra nella zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana ai sensi della L.R. del 2003 e risulta classificato con Rischio Sismico di grado 2.

****

Il bene costituente lotto unico è pervenuto ai debitori, per il **diritto di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento per ½ ciascuno,** in virtù di atto di compravendita per Notar Caccavale Ciro del 29.09.2015 (rep. 9589/5499), trascritto in data 12.10.2015 ai nn. 37244/29592.

Via Chiatamone 53/C
80121 Napoli
tel.081.2551527/08118824468
pec: avv_francescamele@pec.it

Via Napoli 255/m
80018 Mugnano di Napoli
cell. 3282256018
mail: avv.francescamele@gmail.com
www.studiotecnicolegalemp.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene sarà trasferito con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte, da considerare tali per legge o per convenzione, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e con gli inerenti diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, in particolare con la servitù di passaggio pedonale che grava sulla porzione di area individuata nel sub. 14, p.lla 2757, attraverso la quale l'immobile staggito accede al viale di collegamento con la pubblica via.

****

Il predetto immobile è meglio descritto nella relazione peritale del CTU e nella successiva integrazione – alle quali espressamente si rinvia e che formano parte integrante del presente avviso, consultabili in originale in Cancelleria, alla XIV Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari - **pubblicate sui siti internet** www.asteannunci.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it **e sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it** ove è stata effettuata anche la pubblicità della vendita come prescritto dalla legge, nei modi e nei tempi stabiliti dal G.E. nell'ordinanza di delega del 16.02.2023, pubblicata anch'essa sul sito unitamente al presente avviso, alle planimetrie e agli allegati fotografici.

La pubblicità della vendita è stata altresì eseguita mediante pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it e a mezzo di missive pubblicitarie.

Le offerte d'acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" nei tempi e nei modi descritti di seguito nell'allegato A.

A norma dell'art. 40 L. 47/85 e succ. mod. e dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la Cancelleria dell'Espropriazione Immobiliare del Tribunale di Napoli, XIV° Sezione Civile, G.E. dott.ssa D'Auria.

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima della vendita, potranno visionare l'immobile rivolgendosi al Custode Giudiziario**,** mediante richiesta sul portale delle Vendite pubbliche o, comunque, prendendo contatto con il custode. Il Custode potrà fornire informazioni in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche del bene, far visionare copia della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, fornire agli interessati indicazioni per la compilazione e presentazione dell'offerta di acquisto e di partecipazione alla vendita.

ALLEGATO "A"

– disposizioni sulla vendita telematica –

1. Modalità della vendita telematica:

la vendita avverrà esclusivamente con modalità telematica.

Via Chiatamone 53/C
80121 Napoli
tel.081.2551527/08118824468
pec: avv_francescamele@pec.it

Via Napoli 255/m
80018 Mugnano di Napoli
cell. 3282256018
mail: avv.francescamele@gmail.com
www.studiotecnicolegalemp.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.;

il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it;

il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Francesca Mele.

2. Modalità di presentazione delle offerte:

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita. Il "manuale utente" per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte dovranno essere trasmesse **entro le ore 13.00** del **19.05.2025,** giorno precedente la data della vendita.

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 di seguito.

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.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, oppure, b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo 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 D.P.R. n. 68 del 2005 e che 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.

L'offerta ed i relativi documenti 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 telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio della procedura per il recupero coattivo.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e degli allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Via Chiatamone 53/C
80121 Napoli
tel.081.2551527/08118824468
pec: avv_francescamele@pec.it

Via Napoli 255/m
80018 Mugnano di Napoli
cell. 3282256018
mail: avv.francescamele@gmail.com
www.studiotecnicolegalemp.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica;
- la conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene;
- la conoscenza della certificazione/relazione ipotecaria.

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, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

3. Contenuto dell'offerta:

- nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile e specificazione dello stato patrimoniale dei coniugi (se in comunione legale dovranno essere indicate anche le generalità del coniuge e dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge) ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori o legali rappresentanti, previa loro identificazione, e alla stessa dovrà allegarsi in copia conforme l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, indicare i dati identificativi (denominazione, sede, numero di iscrizione, partita IVA e codice fiscale) e i dati anagrafici del legale rappresentante;
- se l'offerta è fatta per persona da nominare, tale circostanza deve essere specificata;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- l'anno ed il numero di RGE della procedura;
- i dati identificativi del bene/lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso, ed il termine di pagamento del prezzo, i dati di

Via Chiatamone 53/C
80121 Napoli
tel.081.2551527/08118824468
pec: avv_francescamele@pec.it

Via Napoli 255/m
80018 Mugnano di Napoli
cell. 3282256018
mail: avv.francescamele@gmail.com
www.studiotecnicolegalemp.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli altri oneri anche tributari deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio ex art. 174 disp. att. c.p.c. (nel Comune dove ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria);
- l'indirizzo della casella pec o della casella pec per la vendita telematica utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.

4. Documenti da allegare all'offerta:

a) la fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

b) la fotocopia del codice fiscale e/o partita iva della società, nonché copia del certificato della camera di commercio o del registro delle imprese o altro documento dal quale risultino i poteri conferiti al soggetto che interviene in sede di gara ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

c) in caso di offerta formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

d) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

e) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

f) documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) a mezzo bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 716/21 R.G.E., lotto unico versamento cauzione" per un importo pari al **10% del prezzo offerto**. Il pagamento 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 siano le cause, con conseguente inammissibilità dell'offerta.

Via Chiatamone 53/C
80121 Napoli
tel.081.2551527/08118824468
pec: avv_francescamele@pec.it

Via Napoli 255/m
80018 Mugnano di Napoli
cell. 3282256018
mail: avv.francescamele@gmail.com
www.studiotecnicolegalemelepanico.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il versamento della cauzione sarà effettuato tramite bonifico bancario sul conto del Gestore della Vendita Aste Giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione come previsto dall'art. 585 c.p.c.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie; in caso di mancato versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito, la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa.

L'offerta non è efficace se non rispetta il contenuto prescritto, se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se l'offerente non presta cauzione con le modalità riportate sopra, ovvero se presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche se l'offerente non si presenta in sede di gara.

5. <u>Valutazione dell'offerta:</u>

l'esame delle offerte sarà effettuato dal Professionista Delegato tramite il portale del Gestore della vendita telematica. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Una volta verificate le offerte e la completezza e correttezza delle informazioni e dei documenti richiesti, il Professionista Delegato abiliterà i partecipanti per l'eventuale gara. In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

Nell'ipotesi di presentazione di **un'unica offerta ammissibile**:

a) se l'offerta, ex art 572 c.p.c., è pari o superiore al valore base d'asta stabilito nella presente ordinanza, la stessa è senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo a base d'asta - in misura non superiore ad ¼ (un quarto) - il Delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. A tal proposito si precisa che non farà luogo alla vendita se vi sarà il dissenso espresso dal creditore procedente.

Via Chiatamone 53/C
80121 Napoli
tel.081.2551527/08118824468
pec: avv_francescamele@pec.it

Via Napoli 255/m
80018 Mugnano di Napoli
cell. 3282256018
mail: avv.francescamele@gmail.com
www.studiotecnicolegalemp.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa, altresì, che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

6. Gara tra gli offerenti:

in caso di più offerte, il Delegato inviterà gli offerenti ad una gara telematica con modalità asincrona sull'offerta più alta e, in caso di parità di offerte, sulla migliore offerta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

Si precisa che il Professionista Delegato individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) maggiore importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; 3) a parità di cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità di termine per il versamento, priorità temporale nel deposito dell'offerta. Detta gara si svolgerà con le modalità della gara telematica asincrona, in particolare:

i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nel presente avviso;

iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato tramite pec all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e/o tramite SMS. La gara avrà inizio nel momento in cui il Professionista Delegato ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore **11.00 del 22.5.2025,** coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui il Professionista avrà 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 fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

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

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Nel caso in cui non vi siano state offerte in

Via Chiatamone 53/C
80121 Napoli
tel.081.2551527/08118824468
pec: avv_francescamele@pec.it

Via Napoli 255/m
80018 Mugnano di Napoli
cell. 3282256018
mail: avv.francescamele@gmail.com
www.studiotecnicolegalemep.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà in base alla migliore offerta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Se non può farsi luogo alla gara per mancanza di adesione degli offerenti, e salvo che non siano presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il delegato procede all'aggiudicazione in favore del miglior offerente in conformità ai criteri sopra indicati.

Il rilancio minimo è pari ad **Euro 1.000,00 (mille/00).**

7. Versamento del saldo prezzo:

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel **termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato o nell'offerta presentata) a pena di decadenza dalla stessa.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 716/2021 R.G.E".

L'aggiudicatario, prima della scadenza del termine, potrà richiedere al Professionista Delegato tutte le informazioni necessarie per procedere correttamente al suddetto versamento.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare su altro c.c. intestato al Tribunale - di cui verrà fornito l'IBAN - una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**.

Se il prezzo non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il Giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e si procede all'incanto ex art. 576 c.p.c.

Entro il termine del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a depositare la documentazione relativa ad eventuali benefici fiscali di cui intende avvalersi.Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme saranno restituite all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA lo stesso è tenuto a versarla nei termini previsti.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Il decreto di trasferimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile.

Via Chiatamone 53/C
80121 Napoli
tel.081.2551527/08118824468
pec: avv_francescamele@pec.it

Via Napoli 255/m
80018 Mugnano di Napoli
cell. 3282256018
mail: avv.francescamele@gmail.com
www.studiotecnicolegalemep.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. Cancellazione delle formalità:

l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, eccetto le formalità non cancellabili qualora esistenti.

Le formalità saranno cancellate a cura della procedura; **i costi sono a carico dell'aggiudicatario** così come quelli relativi alle spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, comprese le imposte di trascrizione e voltura. L'aggiudicatario potrà dispensare il Professionista dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene (le cui spese sono comunque a suo carico).

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

9. Condizioni e garanzie della vendita:

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento del danno, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme relative alla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata e/o risolta 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. Sono parimenti escluse le garanzie in ordine alla conformità degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare in oggetto.

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

Napoli, 17.02.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Mele

Via Chiatamone 53/C
80121 Napoli
tel.081.2551527/08118824468
pec: avv_francescamele@pec.it

Via Napoli 255/m
80018 Mugnano di Napoli
cell. 3282256018
mail: avv.francescamele@gmail.com
www.studiotecnicolegalemp.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009