

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 84/2023 del Tribunale di Napoli - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Ludovica Russo;

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 **18 giugno 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 17 giugno 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 38.000,00 (DICO EURO TRENTOTTOMILA/00)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 28.500,00 (DICO EURO VENTOTTOMILACINQUECENTO/00)
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 2.000,00 (DICO EURO DUEMILA/00)
CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: 10% (DIECI PER CENTO) DEL PREZZO

Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato al primo piano dell'edificio (di sei livelli fuori terra) in Napoli alla Via Salvatore Gambardella n. 21. *Segnatamente*, trattasi di unità composta da quattro vani e doppio servizio della superficie utile netta calpestabile di 84 mq e 35 mq di balcone.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Napoli, alla sez. SCA, foglio 10, particella 269, subalterno 6, zona censuaria 2, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 101, totale escluse aree scoperte mq 93, rendita catastale euro 766,94, indirizzo catastale Via Salvatore Gambardella n. 21, piano 1, interno 3,

CONFINI: a nord con altra proprietà, a sud con via Salvatore Gambardella, ad est con via Antonio Golia e ad ovest con altro immobile.

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

- la sussistenza di corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento;
- che il descritto stato dei luoghi non corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale in ordine al rilievo eseguito.

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

- l'immobile appartiene ad unità edilizia di recente formazione di nessuna valenza storico-artistica;
- risulta esservi licenza edilizia per l'edificazione del fabbricato in cui è posto anche il cespite oggetto di pignoramento, avente numero n. 1119/61, il tutto richiesto tramite Pratica Edilizia n. 1132/61 e pratica di abitabilità n.47/62, così come da certificato emesso dall'Ufficio Tecnico dell'Edilizia privata;
- vi è una difformità tra quanto presente nei grafici della licenza edilizia e quanto è stato realmente edificato (*i balconi sul lato dove è presente il portone d'accesso allo stabile, sono stati costruiti in continuità come se fossero una unica linea, rispetto a quanto, invece, presente sui grafici di licenza edilizia che portavano un distacco tra un balcone e l'altro*).

In forza di tale licenza edilizia, l'esperto ha dedotto la regolarità dal punto di vista normativo (anche in virtù dell'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva "l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco") se non fosse che vi è difformità tra quanto presente nei grafici della licenza edilizia e quanto è stato realmente edificato (oltre che a difformità interne al cespite stesso).

Non risulta esservi presenza di istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria o di Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dall'Ufficio Condonò, così come richiesto presso gli Uffici Condonò e Antiabusivismo del Comune di Napoli con relativo riscontro, né azioni dell'Ufficio Antiabusivismo Edilizio.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è pervenuta all'esecutato per acquisto fattone con atto del 21 aprile 2000 a rogito del notaio Carlo Tafuri, recante repertorio n. 272339 e trascritto il 02 maggio 2000 ai nn. 9306 di registro generale e 5959 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'immobile è abitato da terzo con titolo non opponibile alla procedura.

LOTTO DUE (2)

PREZZO BASE EURO 40.361,00 (DICO EURO QUARANTAMILATRECENTOSESANTUNO/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 30.270,75 (DICO EURO TRENTAMILADUECENTOSETTANTA/75)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 2.000,00 (DICO EURO DUEMILA/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: 10% (DIECI PER CENTO) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ubicata al piano terra dell'edificio (di cinque livelli fuori terra) in Napoli alla Via Nicola Rocco n. 89. *Segnatamente*, l'unità qui posta in vendita:

-è attualmente annessa a proprietà aliena con accesso (esclusivo) da corso Garibaldi; tuttavia l'originario (*ed effettivo*) accesso su via Nicola Rocco risulta ancora presente (*vi è una saracinesca abbassata*) e probabilmente murato con possibilità di poter ripristinare il suo effettivo passaggio;

-è composta da due vani senza servizio per superficie utile netta calpestabile di 48 mq.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Napoli, alla sez. SCA, foglio 10, particella 266, subalterno 46, zona censuaria 8, categoria catastale C/1, classe 16, consistenza mq 45, superficie catastale mq 58, rendita catastale euro 3.453,55, indirizzo catastale Via Nicola Rocco n. 89, piano T.

CONFINI: a nord con via Nicola Rocco, a sud con cortile retrostante non pertinenziale, ad est con altra unità immobiliare e ad ovest con altra unità immobiliare.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi non corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale in ordine al rilievo eseguito dall'esperto.

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

- l'immobile appartiene ad unità edilizia di base otto-novecentesca di relativo pregio architettonico;
- data l'assenza di licenza edilizia, per edifici precedenti il piano regolatore del 1939 del Comune di Napoli (e Regolamento Edilizio del 1935), essendo l'edificio ricadente nel centro storico del medesimo Comune ed identificato come fabbricato di matrice pre-ottocentesca l'immobile è da considerare legittimo per la sua configurazione iniziale;
- non risulta esservi presenza di istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria o di Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dall'Ufficio Condono, così come richiesto presso gli Uffici Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli con relativo riscontro, nè azione dell'Ufficio Antiabusivismo.

Il lotto ricade in zona A della Variante al PRG del Comune di Napoli.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è pervenuta all'esecutato per acquisto fattone con atto del 02 maggio 2007 a rogito del notaio Luigi Castaldo, recante repertorio n. 13202 e trascritto il 04 maggio 2007 ai nn. 19307 di registro generale e di 9076 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'immobile è occupato da terzo con titolo non opponibile alla procedura.

LOTTO TRE (3)

PREZZO BASE EURO 77.481,00 (DICO EURO SESSANTASETTEMILAQUATTROCENTOTTANTUNO/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 58.110,75 (DICO EURO CINQUANTATTOMILACENTODIECI/75)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 3.000,00 (DICO EURO TREMILA/00)

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: 10% (DIECI PER CENTO) DEL PREZZO OFFERTO

Nuda ed intera proprietà dell'unità immobiliare ubicata al primo piano dell'edificio (di quattro livelli fuori terra) in Napoli alla Via Sant'Antonio Abate n. 181. Segnatamente, l'unità, qui posta in vendita:

- risulta fisicamente suddivisa in due unità abitative che presentano un proprio ingresso indipendente;
- consta di sei vani più doppio servizio per superficie utile netta calpestabile di 141 mq, oltre 9 mq di balcone.

Gli usufruttuari sono attualmente in vita e sono nati rispettivamente negli anni 1950 e 1953.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Napoli, alla sez. SCA, foglio 11, particella 735, subalterno 11, sezione VIC, zona censuaria

8, categoria catastale A/4, classe 5, vani 5,5, superficie catastale mq 181, totale escluse aree scoperte mq 180, rendita catastale euro 218,72, indirizzo catastale Via Abate Sergio n. 181, piano 1.

CONFINI: a nord con fabbricato attiguo posto in aderenza, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con vano scala e cortile del fabbricato ed altri fabbricati in aderenza e ad est con via Sant'Antonio Abate.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato che il descritto stato dei luoghi non corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale; infatti, l'immobile è fisicamente suddiviso in due unità immobiliari distinte (frazionamento amministrativamente non effettuato) con relativo ripristino.

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

- l'immobile appartiene ad unità edilizia di base pre-ottocentesca di alcun pregio architettonico;
- il frazionamento non è stato richiesto con atti amministrativi né risulta registrata agli atti catastali, per cui l'immobile dovrà ritornare nella sua originaria conformazione con un unico ingresso.
- data l'assenza di licenza edilizia, per edifici precedenti il piano regolatore del 1939 del Comune di Napoli (e Regolamento Edilizio del 1935), essendo l'edificio ricadente nel centro storico del medesimo Comune ed identificato come fabbricato di matrice pre-ottocentesca l'immobile è da considerare legittimo per la sua configurazione iniziale;
- non risulta esservi presenza di istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria o di Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dall'Ufficio Condono, così come richiesto presso gli Uffici Condono e Antiabusivismo del Comune di Napoli con relativo riscontro.

Risulta azione dell'Ufficio Antiabusivismo Edilizio n.775 del 05 settembre 2001 con ordine di demolizione di elemento balcone, che non è stata eseguita, essendo la difformità riscontrata presente anche al momento dei rilievi.

Il lotto ricade in zona A della Variante al PRG del Comune di Napoli.

Quanto alla provenienza, l'unità immobiliare, che qui si pone in vendita, è pervenuta all'esecutato (per la nuda proprietà), per acquisto fattone con atto del 29 maggio 1996 a rogito del notaio Agostino Lauro, recante repertorio n. 124/55 e trascritto in data 11 giugno 1996 ai nn. 11036 di registro generale e 7437 di registro particolare.

Quanto all'occupazione, l'immobile è utilizzato dall'usufruttuaria.

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 minorenni, 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

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. 84/2023 R.G.E., lotto _____, 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.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 20 giugno 2025;

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 84/2023" 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.

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 84/2023" 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 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 conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Giorgia Viola, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a).inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

b).inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.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