

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 1144/2011, V sezione civile Tribunale di Napoli, Giudice dell'Esecuzione dott. Guglielmo Manera.

L'avv. Marco D'Arcangelo, con studio in Napoli alla via Merliani n. 170, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **28 maggio 2024 alle ore 14.30** si procederà 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.

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 **27 maggio 2024**;

(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

VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C. E SITUAZIONE URBANISTICA

Si rinvia alla perizia di stima dell'ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli che forma parte integrante del presente avviso.

LOTTO UNICO (indicato in perizia come Lotto uno)

PREZZO BASE € 78.310,55 (settantottomilatrecentodieci/55) - offerta minima efficace € 58.732,91 (cinquantottomilasettecentotrentadue/91)

Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00 (tremila/00)

Descrizione

Piena proprietà di abitazione unifamiliare sita nel Comune di Marano di Napoli alla via Vallesana n. 154 (già via Cupa dei Cani n. 13), articolata su piano terra, primo e secondo oltre il piano seminterrato con annesso giardino di mq. 750 (settecentocinquanta) circa, così composta: - piano terra: salone, due camere, cucina e servizi, con annesso il citato giardino; - piano primo: quattro camere ed accessori - piano secondo: locale sottotetto, il tutto collegato da scala interna - piano interrato: garage cui si accede dalla rampa che si diparte dall'area cortilizia. Detto immobile confina a nord con proprietà aliene individuate al F. 24, p.lle 732 e 1161, ad est con proprietà aliena individuata al F. 24, p.lla 1159, a sud con vialetto privato d'accesso che si diparte da Via Vallesana e ad ovest con proprietà aliena individuata al F. 24, p.lla 604 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli al F. 24, p.lla 548, sub. 1, cat. A/7, cl. 2, vani 16,5, R.C. Euro 1.959,95.

L'esperto stimatore nominato dal G.E., ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli, nella perizia di stima che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale espressamente si rinvia, ha precisato che: *"Non sono stati rilevati vincoli e oneri di alcun tipo e natura a favore di terzi né, altresì, è risultata l'esistenza di vincoli*

storico-artistici, architettonici, paesaggistici e archeologici che possano comportare l'inalienabilità dell'immobile; dalle ricerche effettuate, infine, non è risultata l'esistenza, sul bene in questione, di diritti demaniali o usi civici.

L'esame dei titoli di provenienza precedenti a quello con il quale l'esecutata è divenuta piena proprietaria dell'immobile de quo, tuttavia, ha evidenziato che la costruzione è stata realizzata su un fondo rustico che è gravato dalla servitù di elettrodotto a favore dell'Ente Nazionale per L'Energia Elettrica (E.N.E.L.). Infatti, con atto privato autenticato in data 17-18/12/1964 dal Notaio Vincenzo Ippolito, registrato a Napoli – Ufficio Atti Privati – il 24.12.1964 al n. 19222, Serie 2^a - Mod. 71/M, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Napoli il 30.12.1964 ai nn. 61813/44712 (all. H), veniva concessa a favore dell'E.N.E.L. una servitù di elettrodotto dalle signore XXXXXXXXXXXX, a quell'epoca proprietarie del detto fondo rustico. Con il menzionato atto le signore XXXXX si obbligarono a far passare “sul terreno in agro di Marano di Napoli alla contrada Cupa dei Cani, riportato in catasto al foglio 24 particella 74 frutteto 2^a e 218 bosco ceduo 2^a a confine con XXXXX da due lati e XXXXX, la linea elettrica del trasporto di forza a 220 Kv. Frattamaggiore-Astroni, composta di numero quattro conduttori appoggiati su una palificazione in ferro per una percorrenza di metri lineari settantacinque (ml. 75) con una striscia di terreno asservita larga mt. 35 avente per asse l'asse della linea. Nella zona asservita è vietato eseguire costruzioni di ogni genere e di farvi impiantare nessun sostegno, infisso nel suolo con blocchi di muratura di metri quadrati 6 x 6 di superficie e di farvi passare anche la linea telefonica di servizio”. Va evidenziato tuttavia che, dopo la stipula della scrittura privata innanzi richiamata, negli atti concernenti i successivi trasferimenti del fondo rustico di cui sopra avvenuti nel corso degli anni, e fino all'atto di compravendita dell'immobile de quo da parte dell'esecutata, realizzato sul menzionato fondo rustico, non è stata mai esplicitamente richiamata **l'esistenza della servitù di elettrodotto che grava tuttora sull'immobile pignorato**. Con le indagini effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli è stato accertato che l'area in cui è ubicata l'u.i. pignorata ricade nel perimetro della Zona Urbanistica “E2” – “Zona omogenea agricola rada”, di cui all'art. 35 delle “Norme d'attuazione del Piano Regolatore Generale” attualmente vigente nel detto Comune adottato nel 1983 ed approvato il 16.02.1987. Tale area, “individuata come zona destinata alle attività agricole estensive, è connessa alla presenza del vincolo idrogeologico”. Gli interventi consentiti in detta zona, in linea generale, sono relativi a residenze agricole e annessi agricoli a servizio delle attività agricole rurali; per maggiori dettagli e per i casi particolari si rinvia alle citate norme di attuazione del P.R.G., che qui si intendono completamente trascritte. Si precisa che nelle cartografie esibite ed esaminate dallo scrivente presso l'UT del Comune di Marano di Napoli non è stata riscontrata la presenza della tratta dell'elettrodotto tuttora esistente e in funzione, per il quale fu costituita la relativa servitù di cui sopra”.

- Il fabbricato costituente l'attuale u.i. oggetto di pignoramento nel suo impianto originario consisteva in un fabbricato allo stato rustico la cui struttura portante, rimasta invariata, era stata realizzata con pilastri in c.a., solai latero cementizi nonché tompagnature in laterizio. La sua realizzazione fu, verosimilmente, completata intorno alla metà degli anni '80 del secolo scorso e successivamente modificata fino ad assumere la sua attuale consistenza e distribuzione degli spazi interni ed esterni. **La costruzione del fabbricato de quo è avvenuta in assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo e, pertanto, trattasi di immobile interamente realizzato abusivamente per il quale non è stato altresì rinvenuto alcun certificato di agibilità.**

Come già precisato in risposta al quesito 1) che precede, l'immobile in questione è stato realizzato abusivamente, intorno alla metà degli anni '80, in quanto privo dei prescritti provvedimenti autorizzativi.

Tuttavia, a seguito degli accertamenti compiuti dallo scrivente presso il competente Ufficio Tecnico del

Comune di Marano di Napoli, è risultato che per l'immobile di cui trattasi con protocollo n. 16915, pratica n. 2570 in data 30.09.1986 è stata presentata istanza per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/85 a nome della precedente proprietaria dell'immobile, sig.ra XXXX già precedentemente generalizzata. Dall'esame della documentazione e degli elaborati grafici allegati all'istanza di Concessione di cui innanzi lo scrivente ha rilevato quanto segue. Esistono agli atti n.ro 2 distinte certificazioni riguardanti la congruità delle somme versate a titolo di oblazione rilasciate alla precedente proprietaria dell'immobile de quo dall'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli, rispettivamente in data 14.04.2005 e 15.04.2005, con le quali nella prima si certificava che:

□ “Per la sola parte relativa alla congruità dell'oblazione, che per l'abuso edilizio commesso in questo Comune alla Via Vallesana n. 154 in premessa descritto, in relazione alla tipologia di abuso, alla documentazione presentata e secondo la dichiarazione di parte, la somma versata a titolo di oblazione allo stato è congrua fatto salvo istruttoria definitiva prima del rilascio della concessione edilizia in sanatoria”; nella seconda (integrazione della precedente) si certificava che:

□ “Per l'abuso edilizio commesso in questo Comune alla Via Vallesana n. 154 in premessa descritto, in relazione alla tipologia di abuso, alla documentazione presentata e secondo la dichiarazione di parte, come già dichiarato in precedenza, la somma versata a titolo di oblazione allo stato è congrua”;

□ “Per quanto concerne la congruità degli oneri concessori, l'importo calcolato e da versare a cura della richiedente, ammonta ad Euro 15.284,49 (Lire 29.594.906) oltre i diritti di segreteria di Euro 516,46 (Lire 1.000.000), che tiene conto della condizione di residenza non primaria, della zona urbanistica (Zona E2 agricola rada), della consistenza immobiliare (s.u. mq. 243; s.n.r. mq. 245,82; s.c. mq. 390,92; volume complessivo mc. 1.911,23), della fascia temporale di realizzazione (ultimazione dichiarata anno 1983)”;

□ “Per la questione della condonabilità dell'immobile, si evidenzia che la pratica è completa della documentazione prevista secondo l'art. 35 della legge 47/85, e la stessa già istruita preliminarmente, risulta procedibile al rilascio della concessione edilizia in sanatoria”.

Attenendosi alla certificazione innanzi richiamata, dunque, nel 2005 l'U.T. del Comune di Marano di Napoli non esprimeva parere sfavorevole circa la sanabilità dell'abuso dichiarato e documentato.

L'attuale stato dei luoghi è variato non soltanto rispetto ai grafici allegati alla menzionata istanza di Concessione in Sanatoria ma anche rispetto alla planimetria catastale rinvenuta dallo scrivente (acquisita agli atti del Catasto Fabbricati il 02.02.2005).

Le ulteriori variazioni effettuate sull'immobile di cui trattasi, configurabili come abusi edilizi, sono per la maggior parte relative alla modifica degli spazi interni mediante spostamenti e/o costruzione di tramezzi verosimilmente per una migliore fruizione degli spazi interni, fatta eccezione per l'ampliamento del vano cucina al piano 1° ottenuto acquisendo parte della superficie del terrazzo ad essa adiacente, e la realizzazione di una botola per l'accesso al piano sottotetto.

Le dette variazioni sono quelle riportate nella planimetria redatta dallo scrivente (v. all. D) cui si rimanda per una migliore comprensione delle stesse.

A questo punto va evidenziato che in tutti gli atti rinvenuti concernenti l'istanza per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria non viene mai menzionata la presenza della servitù di elettrodotto, la cui esistenza è stata fatta presente in risposta al quesito 1) della sezione D) di questa trattazione.

Tenuto conto dell'effettivo passaggio dei cavi della linea dell'elettrodotto sostenuti da tralicci al di sopra dell'area occupata dal cespite oggetto di pignoramento, a seguito degli accertamenti effettuati presso la

TERNA S.p.A., che gestisce le reti di trasmissione di energia sul territorio, lo scrivente è venuto a conoscenza dell'esistenza delle n.ro 2 sentenze appresso indicate, ma non trascritte con le quali, a seguito di giudizio promosso dall'ENEL nei confronti della già citata XXXXX per l'elettrodotto di cui trattasi, è stato così provveduto (all. M):

con sentenza in data 13.03.1998/24.03.1998 il Tribunale di Napoli - Terza Sezione Civile:

*“1. dichiara l'esistenza della servitù di non edificare, così come indicata nella nota di trascrizione nn. 61813/44712 del 30.12.1964, in favore dell'ENEL ed a carico del fondo della XXXXX aria sito in Marano (NA), contrada Cupa dei Cani, riportato in catasto al foglio 24, particelle nn. 548 e 733;
2. per l'effetto condanna XXXXX alla riduzione in pristino mediante l'abbattimento di tutti i manufatti realizzati nella fascia asservita così come individuati dalla CTU adottata dall'ing. Alberto Spano e depositata il 12 febbraio 1994”*

con sentenza in data 14.04.2000/09.05.2000 la Corte d'Appello di Napoli - Seconda Sezione Civile:

omissis

“sull'appello proposto da XXXXX avverso la sentenza del Tribunale di Napoli depositata il 24 marzo 1998, così provvede:

- 1. rigetta l'appello;*
- 2. conferma, pertanto, integralmente la sentenza impugnata”.*

In relazione a tutto quanto accertato, e tenuto conto in particolare dell'esistenza delle n.ro 2 sentenze sopra richiamate, allo stato lo scrivente ritiene che, contrariamente a quanto certificato nel 2005 dall'U.T. del Comune di Marano di Napoli (v. all. L), gli abusi per i quali è stata presentata istanza di condono ai sensi della legge 47/85 non siano sanabili, così come quelli realizzati successivamente.

A tale conclusione l'esperto è pervenuto perché il detto Ufficio Tecnico, verosimilmente, non ha tenuto conto dell'esistenza della servitù di elettrodotto, e quindi del passaggio dei cavi ad alta tensione al di sopra del fondo sul quale è stato edificato l'immobile pignorato e sul quale grava la detta servitù.

L'Ufficio medesimo quindi, senza accertare il reale stato dei luoghi, non ha mai richiesto e verificato se fosse stata rispettata, o meno, la cosiddetta “fascia di rispetto” dall'elettrodotto in questione, tant'è vero che si esprimeva favorevolmente sulla procedibilità dell'istanza di condono presentata dalla signora XXXXX.

Il detto Ufficio, inoltre, esprimendosi con parere favorevole come sopra detto, certamente ignorava che la già menzionata TERNA S.p.A. vantasse il diritto di demolizione dei manufatti all'epoca già realizzati dalla sig.ra XXXXX e non avesse esercitato tale diritto, già riconosciuto all'ENEL con le due sentenze sopra richiamate, fermo restando che qualunque provvedimento di sanatoria è sempre subordinato al rispetto degli eventuali diritti di terzi”. L'esperto ha infine precisato che “in caso di assegnazione dei cespiti, per una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi le dette planimetrie potranno essere aggiornate a cura dell'aggiudicatario con un costo stimato di complessivi Euro 600,00 per i diritti dovuti all'Agenzia del Territorio (D.O.C.F.A.) e per le spese tecniche”..

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto all'esecutata giusta atto di compravendita per Notar Luigi Mauro dell'1 marzo 2005 rep. 57499, racc. 21473, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il 22 marzo 2005 ai nn. 9640 di Registro Generale e 4611 di Registro Particolare.

Per l'ulteriore provenienza ci si riporta alla relazione notarile depositata nel fascicolo d'ufficio che forma parte integrante del presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la EDICOM SERVIZI S.r.l.;

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. Marco D'Arcangelo.

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 20% 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.

N.B. La presentazione dell'offerta implica la dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e delle perizie nonché 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 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 D.P.R. n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato marcodarcangelo@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 20% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI s.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN IT 67 F 03268 04607 052737800863 (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. 1144/11 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.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 20% (venti 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 dell'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 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti 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.

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: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al

“valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 30 maggio 2024**;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di QUATTRO ORE);
- la deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l’esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

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

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata (tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) 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 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.

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.

All'uopo, si segnala che la vendita potrà essere soggetta ad iva ex D.P.R. 633/72, la cui imposta verrà calcolata sul valore di aggiudicazione e sommato allo stesso.

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 n. 1144/2011 R.G.E.**" 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.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

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. 585 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 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. n. 1144/2011 R.G.E.**" 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 nella 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 degli immobili, laddove occupati 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.

Si rinvia alla perizia dell'ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli che forma parte integrante del presente avviso. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Marco D'Arcangelo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

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

1. il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) per intero sul Portale di Vendite Pubbliche unitamente alla relazione di stima e alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c.;

2) sarà effettuata la pubblicità della vendita:

- tramite pubblicazione sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- tramite pubblicazione - attraverso 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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Marco D'Arcangelo 081.0491814.

Il professionista delegato
avv. Marco D'Arcangelo