

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE di NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n. 617/2017
Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario CICCARELLI

TERZO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.
nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

L' Avv. Michela Florio, con studio in Napoli alla Via Repubbliche Marinare n. 432, recapito telefonico 081/19330650, cellulare 3311713372, e-mail michelaflorio1968@gmail.com, PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it, in qualità di professionista delegata alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato oggetto della procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 617/2017**, vista l'ordinanza di delega emessa il 16/02/2022 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario CICCARELLI,

AVVISA

che il **giorno 9 del mese di LUGLIO anno 2024 alle ore 10:30** procederà davanti a sé, presso il proprio studio sito in Napoli alla Via Repubbliche Marinare n. 432, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, costituito da **LOTTO UNICO** di seguito descritto, con le modalità ed alle condizioni sotto riportate.

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 le ore 23:59 del 8 LUGLIO 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, giorno **9 LUGLIO 2024 alle ore 10:30**, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, in caso di plurime offerte ammissibili, all'avvio della gara la quale avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;

(d) per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti: la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, **quindi alle ore 11:00 del 11 LUGLIO 2024;** 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);

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it

NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO IMMOBILIARE IN VENDITA LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di APPARTAMENTO in Napoli, alla via Giacomo Leopardi n. 192 (Rione Lauro), isolato n. 46, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sez. CHI, foglio 8, p.lla 52, sub 23, z.c 10A, cat. A/3, cl.1, vani 4, s.c. totale 48 mq, escluse aree 47 mq, rend. Catast. € 392,51, Via Giacomo Leopardi n. 192 piano T, int. 2, scala 46. A tale appartamento accede ad una corte pertinenziale priva di autonomo identificativo catastale, non riportata nella planimetria catastale.

PREZZO BASE D'ASTA (ribassato)

€uro 42.750,00 (quarantaduemilasettecentocinquanta/00 euro)

(Prezzo base originario €uro 76.000,00 settantaseimila/00 euro)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE PARI AL 75% DEL PREZZO BASE

€uro 32.062,50 (trentaduemilasestantadue/50 euro pari al 75% del prezzo base)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI

€uro 1.000,00 (mille/00 euro)

L'offerta minima presentabile dal partecipante quindi potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà sub n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):


- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 42.750,00 (prezzo base ribassato), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 32.062,50 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 32.062,50 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di APPARTAMENTO sito in Napoli al quartiere Fuorigrotta alla Via Giacomo Leopardi n.192, contraddistinto dall'interno numero 2 ubicato al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra, costruito tra il 1953 e il 1955. Tale appartamento accede ad una corte pertinenziale priva di autonomo identificativo catastale, non riportata nella planimetria catastale.

Varcando la porta di ingresso posta al piano terra di un edificio di quattro piani fuori terra si accede all'appartamento in vendita che attualmente è costituito da un ingresso, una cucina, un wc, tre camere e una scala esterna che conduce ad una corte esterna pertinenziale posta ad una quota inferiore, composta da uno spazio scoperto, un patio ed una dependance composta a sua volta da cucina, bagno e stanza.

Il lotto unico in vendita si compone di un **appartamento** e di una **corte pertinenziale** e presenta le seguenti superfici: Superficie Commerciale circa 51,00 m²; Superficie Utile circa 45,00 mq.

Al riguardo si fa rilevare che con atto del 2007  acquistava la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento oggetto di esecuzione con annessa corte pertinenziale (priva di autonomo identificativo catastale) tale corte era pervenuta ai venditori giusta Atto notaio Di Giovine 28/7/1983 rep. 8153 trascritto in data 1/8/1983 ai numeri 18067/14181.

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il fabbricato nel quale è ubicato il Lotto unico in vendita:

- ricade nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella zona " C28"- "Semicentrale/Fuorigrotta Mostra D'Oltremare, Parco San Paolo";
- rientra, secondo la zonizzazione -Tav 26- della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno del 2004, nella zona " B-Agglomerati Urbani di Recente Formazione" sottozona Bb Espansione Recente (art. 31 e 33);
- rientra, nell'area di pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei -Zona Rossa di cui al DPCM del 24.6.2016;
- risulta costituito da 4 piani fuori terra e non versa in buono stato di conservazione;
- è riportato nel N.C.T. Foglio 207, part. 52.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO

L'appartamento si compone di:

- L'ingresso ha una superficie utile pari a circa mq 3,45 su di esso aprono le porte della Stanza 1, del wc e l'ingresso alla Stanza 2.
- La cucina, alla quale si accede direttamente dalla Stanza 2, ha una superficie utile pari a circa 7,50 mq ed è dotata di finestra e di una porta finestra attraverso la quale si accede alla scala che conduce alla corte esterna pertinenziale sottoposta all'appartamento. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres di colore verde con finitura satinata lucida. Sulla parete della cucina, realizzata in muratura e legno, si sviluppa tra basi e pensili un rivestimento in monocottura di colore ocra con finitura lucida costituito da mattonelle 10x10 montate a cardamone.
- Il Wc, al quale si accede dall'ingresso, ha una superficie utile pari a circa 3,73 mq. Alle pareti presenta un rivestimento a tutta altezza realizzato con mattonelle in monocottura di colore beige con disegni geometrici con finitura opaca. Tale bagno, dotato di finestra che affaccia negli spazi esterni condominiali, è completo di servizi igienici ed è dotato di doccia. La pavimentazione è in piastrelle in gres effetto parquet. Le pareti in corrispondenza della doccia presentano vistose lesioni.
- La stanza 1, alla quale si accede dall'ingresso, ha una superficie utile pari a 11,25 mq ed è dotata di finestra con affaccio su spazi condominiali. La pavimentazione è in piastrelle in gres effetto nuvolato di colore chiaro. Le pareti presentano diverse ed ampie lesioni.
- La stanza 2, alla quale si accede dall'ingresso, dalla stanza 3 e dalla cucina, ha una superficie utile pari a circa 11,50 mq. La pavimentazione è in piastrelle in gres effetto nuvolato di colore chiaro, il soffitto presenta una controsoffittatura con faretti incassati. Presenti lesioni sulle pareti.
- La stanza 3, alla quale si accede dalla stanza 2, ha una superficie utile pari a circa 11,07 mq. La pavimentazione è in piastrelle in gres effetto nuvolato di colore chiaro. Una parte del soffitto presenta una controsoffittatura con faretti incassati. La stanza è dotata di finestre con affaccio sugli spazi condominiali e sulla corte pertinenziale. Presenti lesioni sulle pareti.
- I depositi sotto la cucina, ai quali si accede dalla corte pertinenziale, presentano una superficie utile di circa 7,43 mq in uno di essi è alloggiata la caldaia.
- Gli infissi: La porta di ingresso dell'appartamento principale è blindata. Le porte interne sono a scrigno e sono rifinite con pannelli colore ciliegio e ferramenta in ottone e versano in buone condizioni. Gli infissi sono in alluminio e sono dotati di grate.

Gli impianti: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, gas.

Certificazione energetica: l'immobile risulta provvisto dell'attestato di certificazione energetica così come si evince dalla certificazione inviata dall'Ufficio preposto della Regione Campania.

L'immobile, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione. Lo stato manutentivo, e funzionale dell'appartamento si può considerare discreto. Si fa presente che l'intero immobile oggetto di pignoramento presenta nelle murature un quadro fessurativo rilevante, già oggetto di verifica da parte delle autorità competenti ed a conoscenza dell'amministrazione condominiale.

DESCRIZIONE CORTE PERTINENZIALE

La corte pertinenziale si compone di:

- Spazio scoperto: Ad esso si accede mediante una scala esterna esclusiva, ha una superficie utile di circa 23,90 mq, risulta pavimentato con piastrelle in gres di colore beige.

- Patio: Ad esso si accede dallo spazio scoperto e dalla dependance, ha una superficie di circa 22,80 mq, risulta pavimentato con piastrelle in gres di colore beige.
- Dependance: Ad essa si accede attraverso una porta che insiste sotto il patio, si compone di una cucina, un wc ed un ambiente destinato presumibilmente a deposito, ha una superficie complessiva di circa 9,00 mq.

DATI CASTALI

L'unità abitativa in vendita è riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Napoli alla Sez. CHI, foglio 8, p.lla 52, sub 23, z.c 10A, cat. A/3, cl.1, vani 4, s.c. totale 48 mq, escluse aree 47 mq, rend. Catst. € 392,51, Via Giacomo Leopardi n. 192 piano T, int. 2, scala 46.

CONFINI

Confini appartamento: confina con appartamento int. 1, cassa scale e con distacchi condominiali.

Confini corte: confina con appartamento proprietà [redacted] interno 2, con is. 45, e muro di confine.

PROVENIENZA E STATO DI OCCUPAZIONE.

Provenienza appartamento

In data 10 dicembre 2007 con atto per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli, Repertorio n. 96285, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data 18 dicembre 2007 ai nn. 50286 25245, [redacted]

acquistava da [redacted]

[redacted] la piena proprietà dell'appartamento oggetto di pignoramento con annessa corte pertinenziale.

Ai predetti [redacted] la piena proprietà del solo appartamento (esclusa la corte pertinenziale), era pervenuta in forza di atto di compravendita del notaio Enrico Marra di Napoli del 9 maggio 1981, repertorio n. 4208, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data 26 maggio 1981 ai nn. 7987/6148 per acquisto fattone da [redacted]

Provenienza Corte

In data 10 dicembre 2007 con atto per notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli repertorio n. 96285, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data 18 dicembre 2007 ai nn. 50286 25245 [redacted]

acquistava [redacted]

[redacted] la piena proprietà dell'appartamento oggetto di pignoramento con annessa corte pertinenziale.

In data 28 luglio 1983 con atto per notaio Di Giovine Re. 8153 trascritto in data 1/8/1983 ai numeri 18067/14181 [redacted] acquistavano la corte pertinenziale di cui sopra da [redacted] tale

consistenza immobiliare era pervenuta a [redacted]

per acquisto fatto da [redacted] giusta scrittura privata del 11 giugno 1983 rep. 9510, reg.to a Napoli il 21. 06.1983 al n.ro 8019/2A.

Quanto allo stato di occupazione, l'immobile costituente Lotto Unico è occupato da [redacted]

Situazione catastale.

Esistono delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Si osserva che nella planimetria catastale attuale non è rappresentata la corte venduta come pertinenza dell'appartamento, la stessa corte, andrà allineata catastalmente.

DIFFORMITA'

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Apertura di un vano finestra nella stanza 3;
- 3) Realizzazione di nuovi manufatti nella corte:

a. Realizzazione di un volume destinato a cucina (con sottostante deposito) che ingloba l'originario terrazzino/balcone con conseguente aumento di superficie utile e di volumetria.

b. Realizzazione di una scala di collegamento tra l'appartamento e il sottostante spazio esterno;
c. Realizzazione sul fondo dello spazio esterno di una "dependance" - composta da cucina, wc e uno spazio destinato presumibilmente a deposito - con antistante patio.

Si precisa che tutta la parte dove insiste la cucina è stata realizzata inglobando l'originario balcone con conseguente aumento di superficie e di volumetria.

Tale aumenti di volumetria e di superficie, non sono consentiti nella zona del PRG in cui ricade l'immobile; per tali interventi non è stata presentata alcuna domanda di condono e/o licenza o concessione edilizia. Tali interventi restano abusivi e non c'è alcuna possibilità di sanarli. Lo stesso dicasi per la dependance e il patio realizzati nella corte realizzati anche essi senza alcuna autorizzazione.

Nell'ipotesi in cui il bene pignorato nell'attuale consistenza sia aggiudicato per effetto della procedura di esecuzione si fa presente che la spesa necessaria per regolarizzare il bene ammonterà a circa €uro 10.500,00 (diecimilacinquecento/00).

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

Legittimità urbanistica del fabbricato nel quale ricade l'unità immobiliare.

L'immobile in questione fa parte di un fabbricato per abitazioni di tipo economico sito nel Comune di Napoli, nel quartiere Fuorigrotta, alla via Leopardi 192 IS. 46. Nell'atto di compravendita per Notar Marra del 1981 è dichiarato che l'immobile è stato costruito nell'ambito della realizzazione del Villaggio Lauro o Rione Lauro e che "il Com.te Achille Lauro aveva costruito i fabbricati dell'intero Rione tra il 1953 e il 1955 in virtù di regolari licenze edilizie, dichiarati abitabili dal Comune di Napoli il 10-10-1955, giusta licenza N. 104/55". Non è stato possibile visionare le Licenze edilizie e abitabilità in quanto non sono state rinvenute presso gli archivi.

Regime urbanistico e vincolistico

Per quanto riguarda il regime urbanistico e vincolistico l'immobile rientra:

- in Zona territoriale Sottozona Bb - Espansione recente del PRG del Comune di Napoli. L'area risulta disciplinata dall'art 33 della parte I delle norme di attuazione;
- non ricade in zona soggetta a vincoli e aree di interesse archeologico Tav.14 del PRG
- non è soggetto a vincoli diretti o indiretti.

In particolare:

- D.Lgs. 42/2004 Parte Seconda: Beni Culturali. Non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, archeologico. Resta salvo quanto disposto dall'art. 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte altresì salve le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 del 11.06.2004.

- D.Lgs. 42/2004 Parte Terza: Beni Paesaggistici. L'immobile non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica (cfr. all.to 20-Certificazione Soprintendenza)

-rientra, nell'area di pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei -Zona Rossa di cui al DPCM del 24.6.2016.

Pratiche edilizie e istanze in sanatoria

a) Come attestato dal Servizio Condono Edilizio del Comune di Napoli non risultano Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per l'U.I. in oggetto.

b) Come attestato dal "Settore antiabusivismo edilizio del Comune di Napoli", non risultano pratiche di Contenzioso Amministrativo.

c) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli: non sono state rinvenute presso gli archivi informatici pratiche di agibilità dal 1975 a data odierna e pratiche edilizie (L.E., C.E., P. di C.) dal 1995 a data odierna. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati: Licenza di Abitabilità 104/55. L'ufficio, inoltre, comunica che, a seguito della dichiarazione di inaccessibilità nei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuale ulteriore documentazione inerente l'oggetto.

Non sono state rinvenute nel sistema informatizzato pratiche CILA e SCIA, tanto sia con riferimento al sistema informatico sia con riferimento all'archivio cartaceo.

Dichiarazione di agibilità.

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it

L'immobile è dotato di Licenza di abitabilità n.104/55 del 10/10/55, come dichiarato nell'atto per Notar Marra. Detta licenza non è stata reperita presso gli archivi dall'ufficio preposto;

Certificato di prestazione energetica (APE)

L'immobile è dotato di Certificato di prestazione energetica (APE)

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dell'immobile è abitazione ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, P.R.G. del Comune di Napoli, per la specifica zona omogenea Sottozona Bb - Espansione recente; la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria A/3 "abitazioni di tipo economico).

ABUSI

Lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo esperito dal perito stimatore non corrisponde alla planimetria catastale.

Con riferimento alle violazioni delle normative edilizie, in occasione del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa, sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1958, precisandosi al riguardo che la stessa riguarda unicamente l'appartamento e non anche la corte che invece in base agli atti consultati risultava essere una "zonetta di giardino":

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Apertura di un vano finestra nella stanza 3;
- 3) Realizzazione di nuovi manufatti nella corte:
 - a. Realizzazione di un volume destinato a cucina (con sottostante deposito) che ingloba l'originario terrazzino/balcone con conseguente aumento di superficie utile e di volumetria.
 - b. Realizzazione di una scala di collegamento tra l'appartamento e il sottostante spazio esterno;
 - c. Realizzazione sul fondo dello spazio esterno di una "dependance", composta da cucina, wc e uno spazio destinato presumibilmente a deposito - con antistante patio.

Sanabilità degli abusi

Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e che per tali abusi non sono state rintracciate pratiche Edilizie presso il Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica, l'Ufficio Condono e il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli.

Nell'ipotesi in cui il bene pignorato nell'attuale consistenza sia aggiudicato per effetto della procedura di esecuzione si fa presente che non tutti gli abusi sono sanabili, nello specifico:

ABUSI descritti ai punti 1: tali abusi sono sanabili.

ABUSI descritti ai punti 2, 3a, 3b e 3c: Tali abusi non sono sanabili in quanto gli abusi di cui ai punti 3a, 3b e 3c comportano un aumento di volumetria e quindi di superficie utile dell'immobile contrariamente a quanto dettato dal comma 2 dell'art. 33 delle NTA per il quale "sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume".

L'abuso di cui al punto 2 non è sanabile. Pertanto per gli abusi di cui ai punti 2, 3a, 3b, 3c sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con le seguenti opere:

- a) demolizione del volume destinato a cucina con attigua scala e ripristino del fronte verso il giardino mediante la ricostruzione del terrazzo/balcone e la chiusura della finestra della stanza 3;
- b) demolizione della "dependance" e dell'antistante patio.

Infine si evidenzia, che nel contratto di acquisto del terreno antistante il cespite, per Notar Di Giovine, viene stabilito che detto terreno, pertinenza del quartino, deve essere destinato a zona di ricreazione, " con vincolo espresso di inedificabilità o comunque di variazione dello stato dei luoghi e comunque destinazione diversa da quella a verde".

Per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per tutte le opere necessarie al ripristino della funzionalità del bene (demolizioni, opere di finitura, ecc.), possono quantificarsi a corpo in complessivi euro 10.500,00 circa comprensive di spese tecniche.

In seguito alla regolarizzazione del bene sarà necessario:

- a) depositare in catasto la planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare, il cui costo è di circa 500,00 €.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

E' formalmente costituito il Condominio, come esposto nella relazione di stima. Sussistono morosità a titolo di oneri condominiali inevasi.

ESISTENZA DI VINCOLI

Dall'esame degli atti, dai documenti acquisiti e dalle indagini esperite è stato accertato che sull'immobile pignorato:

- alla data della trascrizione del pignoramento non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi;

- non sussistono servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura ad eccezione della formalità iscritta in data 10/06/2008 ai nn. 21530 R.G./4133 R.P.;

- non sussistono domande giudiziali e giudizi in corso;

Per quanto riguarda i vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologico, vincoli urbanistici e/o amministrativi e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:

- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, archeologico.

Resta salvo quanto disposto dall'art. 12 del D.Lgs n. 42/2004, sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 58 aree di interesse archeologico delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al Piano Regolatore del Comune di Napoli approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n°323 del 11.6.2004;

- non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgvo 42/2004, Parte Terza.(cfr all.to 20-Certificazione Soprintendenza);

-risulta soggetto a vincoli geomorfologici-Tav 12 Area stabile;

-rientra, nell'area di pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei -Zona Rossa di cui al DPCM del 24.6.2016;

-non sussistono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

-non sussistono sequestri penali ed amministrativi;

-non sussistono canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle misure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 aggiornate al 4.04.2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

-Ipoteca Volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli 1 in data 10 giugno 2008 ai n.ri 21530 4133, per Euro 162.000,00, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] a garanzia di mutuo di Euro 81.000,00, della durata di anni 20, concesso dalla [REDACTED] con atto a rogito del notaio Giuseppe Fiordiliso di Napoli in data 6 giugno 2008, repertorio n.ro 32261.

Trascrizione

-Verbale di Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli-Unep in data 29 giugno 2017, cron. 22213, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 31.07.2017 ai nn. 21828 R.G. 16569 R.P. a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] grava sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall' Arch. Paola Di Giacomo.

Per una più completa descrizione del cespite in vendita costituente Lotto Unico, del suo stato urbanistico ed edilizio nonché della situazione condominiale, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della Relazione peritale, con relativi allegati, redatta dall' Arch. Paola Di Giacomo, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento.

Detta Relazione di stima, e relativi allegati, è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Ciccarelli, R.G.E. n. 617/2017 allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito Internet "www.astegiudiziarie.it" della società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonché all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 – 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it

Giustizia), nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Michela Florio, sito in Napoli, alla Via Repubbliche Marinare n. 432 (tel. 081-19330650 – cell 3311713372).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita senza incanto avverrà con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona.

1 - Disposizioni generali

- Il gestore della vendita telematica è la società **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. Michela Florio**.

2 - Offerta

L'offerta può essere formulata, esclusivamente con modalità telematiche, 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 telematica (www.doauction.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita.

L'offerta di acquisto deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno 8 LUGLIO 2024.

3 - Contenuto dell'offerta

L'OFFERTA DEVE CONTENERE i requisiti di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015:

- 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;
Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti da questo attribuito il codice fiscale, egli deve indicare il codice rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza, o in mancanza, un analogo codice identificativo, quale esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- e) l'indicazione del prezzo offerto (**che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato per il Lotto in vendita e, pertanto, non può essere inferiore ad € 32.062,50 per il Lotto Unico**) ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (la data, l'orario e il numero di CRO, del bonifico effettuato per il versamento della cauzione) ed i dati necessari alla eventuale

restituzione della cauzione, segnatamente 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 devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati (ordinanza ed avviso di vendita, perizia di stima) e di accettare il regolamento di partecipazione;
- g) L'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore del Prezzo Base d'Asta;
- h) Il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
- i) l'indicazione della somma da versare a titolo di cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore ad un decimo del prezzo offerto.

4 - Allegati dell'offerta

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del presentatore se persona diversa dall'offerente;
- 3) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite **bonifico bancario sul conto corrente intestato al 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).**

La causale del bonifico dovrà essere: **"Proc. Esecutiva n. 617/2017 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione"**;

- 4) 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);
- 5) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;
- 6) 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;
- 7) se l'offerta è 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.

5 - 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, DPR n. 68/2005 ed 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, co. 4, DM n.32/2015.

Avv. *MICHELÀ FLORIO*

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC *michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it*

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 23:59 del giorno 8 LUGLIO 2024** 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, con procedura telematica disponibile sul sito pst.giustizia.it, al menù "pagamento bolli digitali", per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
- c)** Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

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, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo PEC del professionista delegato: ***michelaflorio@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.

Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute nel manuale per l'utente del modulo web "offerta telematica", disponibile sul sito pst.giustizia.it, attualmente all'indirizzo seguente:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_Utente_Offerta_06_08_2021.pdf

Per ricevere assistenza nella compilazione e nell'invio dell'offerta è, inoltre, possibile rivolgersi al professionista delegato oppure al servizio di assistenza della società EDICOM SERVICE s.r.l., inviando una richiesta di assistenza alla casella di posta elettronica venditetelematiche@edicomsrl.it oppure telefonando al numero dedicato all'utenza (+39 041-8622235, attivo dal lunedì al giovedì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30 ed il venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00) o ancora accedendo alla "chat online" presente nella scheda relativa alla pubblicità dell'immobile.

6 - 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 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. 617/2017 R.G.E. versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **LACCREDITO DELLE SOMME ABBIÀ LUOGO ENTRO LE ORE 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, e quindi entro le 23:59 del giorno**

8/07/2024, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace.

Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al **10% (DIECI per cento)** del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita, previo impulso del delegato, 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 del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

7 - 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.

La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato **il giorno 9/07/2024 alle ore 10:30**.

In tale data, il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di 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 ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

In merito, si precisa che:

- 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 **www.doauction.it** sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, il sottoscritto 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. **In caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad €uro 1.000,00 (mille/00 euro).**

Si precisa altresì 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.

CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato per la presentazione (ore 23:59 del 8/07/2024);
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. Valore d'asta), inferiori quindi ad € 32.062,50 per il Lotto Unico
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate (cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto).

8 - Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti

1. Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al Prezzo Base d'Asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al Prezzo Base 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. In tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2. Nell'ipotesi di presentazione di PLURIME OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- a) individuerà **la migliore offerta**, tenendo conto nell'ordine di seguito indicato dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- b) 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 nel presente avviso (**€uro 1.000,00 - mille/00 euro**).

In particolare:

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sito www.doauction.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato (€uro 1.000,00 - mille/00 euro);
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà terminato 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 ovvero **alle ore 11:00 del 11 LUGLIO 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 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).

Si precisa altresì che:

- 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;
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS
- 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 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.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri indicati dal Giudice 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.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà 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 Prezzo Base d'Asta 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 Prezzo Base d'Asta 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.

9 - Saldo prezzo

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, qualora 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:

- a) 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 e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione;

ovvero

- b) mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura, intestato al **"Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 617/2017 R.G.E saldo prezzo"**.

Ciò anche per l'ipotesi che 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 dall'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario).

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

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

10 - Fondo spese

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo (nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione e/o nel minor termine indicato nell'offerta) dovrà corrispondere al professionista delegato un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione del professionista delegato, per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita a carico dell'aggiudicatario.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità alternative:

- 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 e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione; oppure

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **"Tribunale di Napoli Proc. RGE n. 617/2017 spese"**

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

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, la stessa è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

11 - Precisazioni in ordine al regime di vendita forzata

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione (o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione) sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata) compresi gli accertamenti dal medesimo stimatore effettuati circa la regolarità urbanistica del bene staggito (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, V co. e 40, VI comma, legge n. 47/85 e ss. modifiche ed integrazioni).

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, la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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 ma, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni 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.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, prorogabilmente, nei 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

12 - 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 Prezzo Base 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 sia stata inferiore al Prezzo Base d'asta;

Il professionista delegato provvederà a: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) 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; 3) trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

13 - Richiesta di visita dell'immobile

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, per tramite del custode giudiziario, avv. Michela Florio, con studio in Napoli, alla Via Repubbliche Marinare n. 432, recapito telefonico 08119330650, e-mail michelaflorio1968@gmail.com, pec michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it, cellulare 3311713372 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.

Gli interessati potranno visitare il bene in oggetto previo appuntamento con l'avv. Michela Florio inviando la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche mediante sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, la richiesta di visita non potrà essere resa nota a persona diversa dal custode.

In proposito si avverte sin da ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

La visita dell'immobile avverrà nel più breve tempo possibile e si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati.

14 - Pubblicità Legale

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

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.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet www.casa.it, www.idealista.it e www.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.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché alla Cancelleria.

15 - Informazioni

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli, alla Via Repubbliche Marinare n. 432.

Per ogni informazione, con particolare riguardo alla situazione urbanistico/edilizia ed allo stato di occupazione, e per la visita del cespite (da chiedersi con le modalità sopra indicate), far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Michela Florio, sito in Napoli, alla Via Repubbliche Marinare n. 432 (Tel. 081-19330650 cell 3311713372; email michelaflorio1968@gmail.com).

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 - 80146 NAPOLI

Tel. 081 19330650 - Cell 3311713372

PEC *michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it*

16 - Rinvio alle disposizioni di legge

Per quanto non previsto si applicano le norme di legge vigenti

Napoli, 4 aprile 2024

Il professionista delegato

Avv. Michela Florio