

## TRIBUNALE DI NAPOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

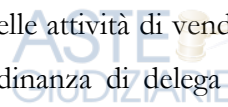

R.G.E. 540/2023

G.E. Dott. Valerio Colandrea



delegato alla vendita: Avv. Chiara Sorbo

AVVISO DI VENDITA AI SENSI DELL'ART. 570 C.P.C.

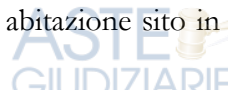

✂



L'Avv. Chiara Sorbo, con studio in Sant'Antimo (NA), alla Via Roma n. 94, delegata *ex art. 591 bis* c.p.c. al compimento delle attività di vendita forzata degli immobili in seguito descritti, in virtù dell'ordinanza di delega emessa in data 05.11.2024 dal G.E. Dott. Valerio Colandrea

**AVVISA**



che il **giorno 18.03.2025 alle ore 15.00** procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Sant'Antimo (NA), alla Via Roma n. 94, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** degli immobili pignorati, di seguito descritti, alle condizioni e secondo le modalità sotto riportate.

**LOTTO 1**



piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Napoli, alla Via Francesco Saverio Correrà n. 161 A, piano 1.

**LOTTO 2**

piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Napoli, alla Via Francesco Saverio Correrà n. 161 A, piano 2.

**DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI****LOTTO 1**

L'immobile è riportato al NCEU del Comune di Napoli al foglio 12, Sez. AVV, p.lla 295, sub 18, z.c. 7, cat. A5, cl. 7, vani 0,5, mq. 31, r.c. 27,11.



L'immobile confina a Sud/Ovest con l'androne del fabbricato, a Nord/Ovest con il pianerottolo del I piano e corpo scala, ad Ovest con area scoperta comune, a Nord/Est e a Sud/Est con la proprietà "Monastero Fondaco di Santa Monica".

L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno, 2 camere da letto, una cucina e un bagno.

L'immobile risulta occupato *sine titulo*.

## **LOTTO 2**

L'immobile è riportato al NCEU del Comune di Napoli al foglio 12, sez. AVV, p.lla 295, sub 20, z.c. 7, cat. A5, cl. 5, vani 1,5, mq 45, r.c. euro 59,65.

L'immobile confina a Nord/Ovest con Via Francesco Saverio Correrà, a Nord/Est con la proprietà "Monastero Fondaco di Santa Monica", a Sud/Est con il pianerottolo del 2 piano e a Sud/Ovest con altra unità immobiliare di aliena proprietà.

L'appartamento è costituito da una cucina, un soggiorno, un bagno, un soppalco uso camera da letto, una stanza da letto e un balcone.

L'immobile risulta occupato *sine titulo*.

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

### **LOTTO 1**

Il fabbricato cui appartiene il bene in oggetto è stato costruito in epoca pre-ottocentesca, in data anteriore al 1935.

Essendo di costruzione precedente al 30.10.1935, data dell'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio della città di Napoli, il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto è stato costruito in assenza di titolo abilitativo.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Napoli prima del 30.10.1935, anche in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio, possono ritenersi legittimi, dal momento che per essi non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia.

La planimetria attuale dell'appartamento non risulta conforme all'ultima planimetria catastale acquisita CTU (risalente al 26/11/2010), per una diversa distribuzione interna degli spazi, oltre ad un ampliamento della volumetria interna effettuato senza titolo edilizio, su un area comune del fabbricato.

L'ampliamento della volumetria interna è stato effettuato senza richiedere autorizzazioni presso i competenti uffici comunali e non sono state rinvenute richieste di Condonò Edilizio

Si precisa, altresì, che non sono state rinvenute ordinanze di demolizione, procedimenti amministrativi o altri provvedimenti repressivi da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli.

## LOTTO 2

Il fabbricato cui appartiene il bene in oggetto è stato costruito in epoca preottocentesca, in data anteriore al 1935.

Essendo di costruzione precedente al 30.10.1935, data dell'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio della città di Napoli, il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto è stato costruito in assenza di titolo abilitativo.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Napoli prima del 30.10.1935, anche in assenza di un idoneo titolo abilitativo edilizio, possono ritenersi legittimi, dal momento che per essi non era necessario chiedere alcuna autorizzazione edilizia.

La planimetria attuale dell'appartamento non risulta conforme all'ultima planimetria catastale acquisita dal CTU (planimetria catastale d'impianto risalente al 28/12/1939), per una diversa distribuzione interna degli spazi, oltre ad alcuni ampliamenti della volumetria interna effettuati senza titolo edilizio, attraverso la realizzazione di un soppalco e, su un area comune del fabbricato.

L'ampliamento della volumetria interna è stato effettuato senza richiedere autorizzazioni presso i competenti uffici comunali e non sono state rinvenute richieste di Condonò Edilizio

Si precisa, altresì, che non sono state rinvenute ordinanze di demolizione, procedimenti amministrativi o altri provvedimenti repressivi da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli.

## PROVENIENZE

### LOTTO 1

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla debitrice eseguita in virtù dei seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito del notaio Leopoldo Chiari (rep. / racc. 77960/3148) del 9 agosto 1974, trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il 19 agosto 1974 ai nn. 11348/9597;
- denuncia di successione n. 54 vol. 104 del 26/06/1996, trascritta nei registri immobiliari di Napoli I il 19 febbraio 2009 ai nn. 11079 / 8863.

Si precisa che con riferimento alla suddetta successione, risulta trascritta in data 17 giugno 2011 ai nn. 17285 / 12010 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi, con atto del 09 giugno 2011 (rep. / racc. 101241 / 39757) a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna, con la quale il de cuius, lasciava in eredità la sua quota di spettanza (1/1) ai figli per la quota di 2/9 ciascuno e alla coniuge per la quota di 1/3.

Si precisa altresì, che con riferimento alla suddetta successione, risulta trascritta in data 12 aprile 2024 ai nn. 10651 / 8339, accettazione tacita di eredità per l'intera piena proprietà del suddetto bene, a favore dei figli rispettivamente per la quota di 2/9 quali eredi diretti del padre e per la quota di 1/9 a testa quali eredi della madre.

- denuncia di successione n. 4931 vol. 9990 del 09/12/2010, trascritta nei registri immobiliari di Napoli I, il 26 gennaio 2011 ai nn. 2221 / 1620

Si precisa che con riferimento alla suddetta successione, risulta trascritta in data 17 giugno 2011 ai nn. 17286 / 12011 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi, con atto del 09 giugno 2011 (rep. / racc. 101241 / 39757) a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna, con la quale il de cuius, lasciava in eredità la sua quota di spettanza ai figli per la quota di 1/9 ciascuno. Si precisa altresì, che con riferimento alla suddetta successione, risulta trascritta in data 17 aprile 2024, ai nn. 11185 / 8753, accettazione tacita di eredità per la quota di 1/3 della piena proprietà del suddetto bene e a favore dei figli rispettivamente per la quota di 1/9 ciascuno.

- atto di compravendita a rogito del notaio Maria Luisa D'Anna del 09 giugno 2010 (rep. / racc. 101241 / 39757), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I, il 17 giugno 2011 ai nn. 17287 / 12012 con cui alla debitrice esecutata perveniva la piena ed esclusiva proprietà in stato civile libero dell'immobile oggetto di pignoramento.

## **LOTTO 2**

La piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta alla debitrice esecutata in virtù dei seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito del notaio Leopoldo Chiari (rep. / racc. 81865/5111 del 18 marzo 1977, trascritto nei registri immobiliari di Napoli I il 22 marzo 1977 ai nn. 4384 / 3150.

- denuncia di successione n. 54 vol. 104 del 26/06/1996, trascritta nei registri immobiliari di Napoli I il 19 febbraio 2009 ai nn. 11079 / 8863.

Si precisa che con riferimento alla suddetta successione, risulta trascritta in data 17 giugno 2011 ai nn. 17285 / 12010 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi, con atto del 09 giugno 2011 (rep. / racc. 101241 / 39757) a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna, con la quale il de cuius, lasciava in eredità la sua quota di spettanza (1/1) ai figli per la quota di 2/9 ciascuno e alla coniuge per la quota di 1/3.

Si precisa altresì, che con riferimento alla suddetta successione, risulta trascritta in data 12 aprile 2024 ai nn. 10651 / 8339, accettazione tacita di eredità per l'intera piena proprietà del suddetto bene, a favore dei figli rispettivamente per la quota di 2/9 quali eredi diretti del padre e per la quota di 1/9 a testa quali eredi della madre.

- denuncia di successione n. 4931 vol. 9990 del 09/12/2010, trascritta nei registri immobiliari di Napoli I, il 26 gennaio 2011 ai nn. 2221 / 1620

Si precisa che con riferimento alla suddetta successione, risulta trascritta in data 17 giugno 2011 ai nn. 17286 / 12011 accettazione tacita di eredità da parte degli eredi, con atto del 09 giugno 2011 (rep. / racc. 101241 / 39757) a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna, con la quale il de cuius, lasciava in eredità la sua quota di spettanza ai figli per la quota di 1/9 ciascuno. Si precisa altresì, che con riferimento alla suddetta successione, risulta trascritta in data 17 aprile 2024, ai nn. 11185 / 8753, accettazione tacita di eredità per la quota di 1/3 della piena proprietà del suddetto bene e a favore dei figli rispettivamente per la quota di 1/9 ciascuno.

- atto di compravendita a rogito del notaio Maria Luisa D'Anna del 09 giugno 2010 (rep. / racc. 101241 / 39757), trascritto nei registri immobiliari di Napoli I, il 17 giugno 2011 ai nn. 17287 / 12012, con cui alla debitrice esecutata perveniva la piena ed esclusiva proprietà in stato civile libero dell'immobile oggetto di pignoramento.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

##### **LOTTO 1**

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:



1) iscrizione di ipoteca volontaria nn. 17288/2817, del 17 giugno 2011, presso l'agenzia del Territorio di Napoli I, per la complessiva somma di € 150.000,00 (centocinquantamila/00), a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 (centomila/00), stipulato con atto a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna, del 09.06.2011 (rep./racc. 101242/39758).

2) trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 32156/24861 del 10 novembre 2023, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili, attoUff. Giudiziario Unep, Corte D'Appello Di Napoli, del 20 settembre 2023, rep. n. 1818/2023.

ASTE  
GIUDIZIARIE

**LOTTO 2**

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) iscrizione di ipoteca volontaria nn. 17288/2817, del 17 giugno 2011, presso l'agenzia del Territorio di Napoli I, per la complessiva somma di € 150.000,00 (centocinquantamila/00), a garanzia di un mutuo di € 100.000,00 (centomila/00), stipulato con atto a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna, del 09.06.2011 (rep./racc. 101242/39758).

2) trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 32156/24861 del 10 novembre 2023, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili, attoUff. Giudiziario Unep, Corte D'Appello Di Napoli, del 20 settembre 2023, rep. n. 1818/2023.

**PREZZO BASE**

**LOTTO 1**

Il prezzo base è fissato in € **45.000,00** (quarantacinquemila/00); offerta minima presentabile: € **33.750,00** (trentatremilasettecentocinquanta/00), corrispondente al 75% del valore d'asta.

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di € **1.000,00** (mille/00).

**LOTTO 2**

Il prezzo base è fissato in € **65.000,00** (sessantacinquemila/00); offerta minima presentabile: € **48.750,00** (quarantottomilasettecentocinquanta/00), corrispondente al 75% del valore d'asta.

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di € **1.500,00** (millecinquecento/00).

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore** della vendita telematica è la società di seguito indicata:

ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.

Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato:

[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto il professionista delegato.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

**Le offerte devono essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il giorno 17.03.2025, alle ore 23.59.**

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.

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

**L'offerta deve contenere:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se

l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

**All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:**

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita recante il seguente **IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)** dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) 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;

d) se il soggetto offerente è una società o 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;

e) 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.



**SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) può essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) può essere 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 del 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 (fermo restando 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 documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta può essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato **chiarasorbo@avvocatinapoli.legalmail.it**.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32

del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita recante il seguente codice **IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)**

Il bonifico, con causale " Proc. Esecutiva n. 540/2023 R.G.E., lotto uno e/o lotto 2 versamento cauzione ", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la 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 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o il luogo scelto dal professionista delegato per lo svolgimento della vendita;

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato; in ogni caso, 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 e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue.

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

(a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO 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/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

-inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno 20.03.2025.

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

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

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);



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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della Proc. Esecutiva RGE 540/2023 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, Proc. Esecutiva R.G.E. 540/2023.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del

prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

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 avrà 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.

### **SALDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione).

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. Esecutiva R.G.E. 540/2023"

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente,

l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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

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

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

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

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

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

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

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

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

### **PUBBLICITA' LEGALE**

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

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziare.it](http://www.astegiudiziare.it) (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)), nonché sui siti [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
3. pubblicazione sui siti Internet Casa.it e Idealista.it
4. invio di 500 missive commerciali non nominative.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv. Chiara Sorbo.



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

Napoli, 4 dicembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Chiara Sorbo

