

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

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

Proc. esec. R.G.E. n. 97/2022

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Fabrizia Fiore



Il dott. Luigi Tropeano, con studio in Napoli alla Via Fedro, n. 5/7, delegato con ordinanza del 25/05/2024 per il compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N° 97/2022 del Tribunale di Napoli Nord

AVVISA

che il giorno 17/12/2024 alle ore 15:00 e ss.

si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

della piena proprietà del bene pignorato, qui di seguito individuato e descritto

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Giugliano in Campania (NA) alla via G. Verdi civ. 38. al piano primo. L'appartamento si trova nello stato di fatto frazionato in due unità abitative distinte: Appartamento A e Appartamento B.

L'appartamento A è composto da un disimpegno, cucina-pranzo, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno (che occupa un volume non sanabile).

L'appartamento B è composto da due disimpegni, cucina soggiorno- pranzo, due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno.

L'immobile dispone di un balcone verso Sud ed un terrazzo verso Est.

L'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale né ai grafici dei titoli autorizzativi. Il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di perizia è stato realizzato con:

- Licenza Edilizia n° 751 del 1971
- È stata rilasciata Licenza di abitabilità il 29/01/1972
- Il fabbricato ricade in zona B2 del PRG: zona di completamento di primo grado.



Dati catastali: L'appartamento è riportato al NCEU di Giugliano in Campania (Na) al foglio 44 p.lla 432 sub 106 cat. A/2 cl.5, consistenza 6,5 vani - superficie catastale 159 mq, rendita € 469,98

Confini: L'immobile sub 106 confina a Nord con il sub 104 (non oggetto di esecuzione), con la corte comune sub 108 e con le scale condominiali, ad Est con altra proprietà p.lla 1110,a Sud con la via Verdi, ad Ovest con corte comune sub 108 prospiciente altra proprietà p.lla 602.

Stato di occupazione:

- 1) L'appartamento A) risulta occupato dagli esecutati;
- 2) L'appartamento B) risulta occupato dalla figlia dei debitori unitamente al suo nucleo familiare sine titolo.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: Euro 124.000,00 (centoventiquattromila/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 93.000,00 (novantatremila/00) pari al 75% del prezzo base.

AUMENTO MINIMO: Euro 2.000,00 (duemila/00)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite pignorato è costituito dalla piena ed intera di appartamento sito in Giugliano in Campania (NA) alla via G. Verdi civ. 38. posto al piano primo.

L'appartamento si trova nello stato di fatto frazionato in due unità abitative distinte: Appartamento A e Appartamento B.

L'appartamento A è composto da un disimpegno, cucina-pranzo, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno (che occupa un volume non sanabile).

L'appartamento B è composto da due disimpegni, cucina soggiorno- pranzo, due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno.

L'immobile dispone di un balcone verso Sud ed un terrazzo verso Est.

La tipologia catastale dell'appartamento è di tipo civile posto al piano primo con accesso da un cancello pedonale e carrabile sulla di via G. Verdi. Il contesto in cui è ubicato l'appartamento è a prevalente carattere residenziale. Dotazioni condominiali: scale comuni, corte comune. L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Conformità catastale e Regolarità edilizia

Conformità catastale

L'esperto stimatore, come da perizia in atti, ha evidenziato quanto segue:

“ Appartamento nel C.F. foglio 44 p.lla 432 sub 106 cat. A/2 cl.5, consistenza 6,5 vani - superficie catastale 159 mq, rendita € 469,98 – piano primo

“Sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e le corrispondenti planimetrie catastali. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali. Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento. L'intestazione degli immobili – Lotto unico - corrisponde ai reali ed attuali titolari dei beni. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto rilevato durante l'accesso del 28/07/2023. Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato edificato su porzione di terreno identificato nel CT al foglio 44 p.lla 432. La toponomastica indicata sulla planimetria catastale agli atti è superata: la via Macello ora viene identificata con la via G. Verdi.

Originariamente, alla data della compravendita per Notaio Amedeo Sica del 1970, il terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito, era individuato in catasto alla partita 10432 foglio 44 p.lla 105; successivamente, a seguito di frazionamento n° 4171 del 1970 ha assunto gli attuali identificativi (foglio 44 p.lla 432). A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si è rilevato che il sub 106 non è conforme.

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato

L'esperto stimatore, come da perizia in atti, ha evidenziato quanto segue:

“ A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Giugliano è emerso che:

- *l'edificazione del fabbricato (piano terra e primo) in cui si trova l'immobile oggetto di perizia è avvenuta in virtù di :*
- *Licenza edilizia n° 751 del 01/03/1971*
- *È stato dichiarato abitabile in data 29/01/1972.*

Non sono emersi titoli autorizzativi che legittimino le modifiche riscontrate in sede di accesso. Dal confronto tra lo stato di fatto ed i grafici allegati all'autorizzazione edilizia rinvenuta è emerso che:

- La planimetria del subalterno staggito non è conforme né con la planimetria riportata nei grafici autorizzativi né con la planimetria catastale ultima agli atti.

Il cespite presenta:

- (a) apertura non autorizzata verso Nord;*
- (b) chiusura dell'apertura autorizzata verso Ovest;*
- (c) volume (bagno appartamento A) non autorizzato;*
- (d) collegamento del balcone b con il terrazzo e realizzazione di pilastri di sostegno non autorizzati;*
- (e) apertura di vano finestra lato sud;*
- (f) diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento non autorizzati.*

Visto che il volume (c) non autorizzato che contiene il bagno dell'appartamento A non può essere sanato se ne prevederà la demolizione.

Potrà essere sanata la diversa distribuzione degli spazi interni.

Il cespite sub 106 potrebbe essere frazionato solo se una volta demolito l'abuso (c) si ricavasse un bagno per l'appartamento A all'interno della sua superficie. Visto che la realizzazione di un nuovo bagno sarebbe antieconomica, si preferisce ripristinare un'unica unità abitativa realizzando un collegamento tra l'appartamento A e l'appartamento B.

L'apertura (a) realizzata sul prospetto Nord dovrà essere chiusa, mentre potrà essere ripristinata l'apertura (b) verso Ovest.

Potrà essere autorizzata anche la variazione apportata sul balcone b verso sud che comporta un aumento di superficie non residenziale, così come l'apertura (e) realizzata sul prospetto sud.

Per sanare o eliminare le difformità urbanistico-edilizie riscontrate sarà necessario sostenere le seguenti spese:

Costi per la redazione della SCIA alternativa al Permesso di Costruire con lavori a farsi (legittimazione della diversa distribuzione degli spazi interni, ripristino del vano finestra a ovest, chiusura del vano porta finestra a nord, aumento di sup. non residenziale, demolizione degli abusi)

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento

pratica

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Giugliano

€ 300,00 per diritti di segreteria al Comune di Giugliano

€ 500,00 per oneri connessi minimi

TOT € 3.703,20

Autorizzazione sismica in sanatoria

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 2.000,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 3.000,00 + CP + Iva;

Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;

Contributo regionale per istruttoria: € 2.000,00 raddoppiato perché in sanatoria;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 1.220,00 + € 2.440,00 + € 3.806,40 + € 1.903,20 + € 2.000,00 + € 64,00 = € 11.433,60

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 300,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica;

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate;

TOT € 430,64

Costi per la redazione dell' attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 634,40

Costi per la demolizione degli abusi e opere a farsi (Allegato F – Preventivo di spesa) si stimano:

€ 8.500,00 + IVA corrente per demolizioni e messa in pristino

TOT € 10.370,00

Totale: € 3.703,20 + € 11.433,60 + € 430,64 + € 634,40 + € 10.370,00 = 26.571,84

N.B. Si è considerato l'IVA al 22% , la CPA al 4%

I su riportati costi sono stati decurtati dal valore commerciale attribuito dal perito estimatore

Provenienza:

LOTTO UNICO

- 9 novembre 2007 atto per Notaio Alfonso Monda rep.169683/30021 trascritto a Napoli 2 il 15/11/2007 nn. 73476/37932 con il quale xxx) e xxx, coniugati in regime di comunione legale dei beni, acquistavano da xxx) un appartamento in Giugliano in C. alla via Verdi 38 al piano primo identificato nel CF del Comune di Giugliano al foglio 44 p.lla 432 sub 106.

- 23 dicembre 1970 atto per Notaio Amedeo Sica rep. 1311909/13928 trascritto a Napoli 2 il 20/01/1971 nn. 3617/2780 con il quale xxx) acquistava da xxx per la quota di usufrutto uxorio, xxx), ciascuno per la loro quota, 'la zona di terreno sito in agro di Giugliano, alla contrada "Piscinelle" riportato in Catasto

alla partita 10432 foglio 44 p.lla 105Detta zona di terreno di 1000 mq dovrà distaccarsi in modo da restare confinata a nord ed est con restante proprietà di essi venditori, a sud con via vicinale Macello per una larghezza di metri venti e ad ovest per una lunghezza di metri cinquanta con proprietà xxx e così come risulta dal tipo di frazionamento (.....n° 4171 del 1970....)in cui è indicata con i seguenti dati: foglio 44 p.lla 432

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (www.astetelematiche.it).

- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita ovvero entro il 16/12/2024.
- La vendita si terrà il giorno 17 dicembre 2024 alle ore 15.00 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. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.
- Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott. Luigi Tropeano.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.gorealbild.it) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15, ovvero:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) 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;**
- m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto

del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: **IT29I0326822300052849400447**

- c) 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);
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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

In via alternativa, l'offerta:

- a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 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);

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata 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);

Si comunica 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 verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato luigi.tropeano@odcecnapoli.it.

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

La cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN:

IT29I0326822300052849400447.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n.97/2022 R.G.E. lotto unico, versamento cauzione**", **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

-renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate 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 Nord.

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 al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

- il professionista, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso** (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

1) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), 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 circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** come appresso indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare 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;

c) infine procederà come segue:

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione del bene.

All'uopo si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come indicato in calce alla descrizione del bene;
- 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.

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 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 comunichi 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.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- **o con bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord (che il delegato comunicherà) 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 (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- **o mediante** consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al “ **Proc. esec. RGE n. 97/2022 Trib.Napoli Nord** ”.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

FONDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord (che il delegato comunicherà) 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

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al “**Proc. esec. RGE n. 97/2022 Trib.Napoli Nord**”.

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 – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – 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, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque, l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le 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, a cura e spese dell'aggiudicatario, salvo che l'aggiudicatario non dichiari espressamente di esonerare il 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 si applicano le disposizioni 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;

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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati, previa richiesta di visita tramite il portale delle vendite pubbliche, potranno visitare il bene in oggetto, in un tempo congruo prima della data fissata per la vendita, previo appuntamento con il custode giudiziario e professionista delegato Dott. Luigi Tropeano disponibile personalmente o a mezzo di un proprio collaboratore. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita. Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato/custode, con studio in Napoli, Via Fedro n. 5 tel. e fax 0815520398 e-mail: luigi.tropeano@libero.it.

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 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) sul sito web www.astetelematiche.it;
- 3) pubblicazione sul quotidiano “Il Mattino”, edizione locale;
- 4) invio di n. 500 missive pubblicitarie ai residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile da porre in vendita.

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

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

Napoli, 03/09/2024

Il professionista delegato

Dott. Luigi Tropeano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

