

Tribunale di Napoli Nord
III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n.305/2020

SECONDO AVVISO DI VENDITA

Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli alla Via Ferdinando del Carretto n. 26 (tel. 081-5521624, fax 081-5526858), in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del G.E. Dr.ssa Paola Caserta del 7.07.2023;

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;
- vista la Direttiva del Presidente della III Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord del 20.02.2018, come successivamente modificata in data 27.02.2018;
- vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Paola Caserta del 7.07.2023;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo base del presente, secondo esperimento di vendita.

avvisa

che il giorno **4 GIUGNO 2024** alle **ore 16:30** presso lo studio legale dell'Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B, piano 6, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICHE e con eventuale GARA IN MODALITA' ASINCRONA** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del compendio immobiliare pignorato costituente **LOTTO UNICO** di seguito descritto, con le modalità ed alle condizioni sotto riportate.

Le offerte di acquisto, pertanto, **dovranno** essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed **essere trasmesse entro il giorno** precedente la data della vendita e quindi entro il giorno **3 GIUGNO 2024**.

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

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.

Qualora invece non siano presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero nel caso di inefficacia dell'offerta o, comunque, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE IN VENDITA

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO UNICO- Piena proprietà dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Giugliano in Campania (NA), alla Via Signorelle n.35 (già Via Signorelle snc):

1. **appartamento** al piano terzo della scala A, interno 5, composta da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due camere, due bagni, oltre a due balconi (di cui uno prospettante su Via Signorelle);
2. **box auto** al piano terra, composto da un unico vano.

Confini - L'abitazione confina: a Nord con altra u.i.u. - sub 36 (altra ditta), a Sud con vano scala (scala A - sub 2 B.C.N.C.) ed ascensore, ad Est con area esterna condominiale (e strada pubblica), e ad Ovest con area esterna condominiale. L'autorimessa (box auto) confina: a Nord con altra u.i.u. - sub 5 (altra ditta), a Sud e ad Est con area esterna condominiale (sub 1 - B.C.N.C.), ad Ovest con altra u.i.u. - sub 4 (altra ditta).

Dati Catastali - L'abitazione è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, p.lla 2441, sub 15, cat. A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 96 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita € 426,08. L'autorimessa (box auto) è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, p.lla 2441, sub 3, cat. C/6, consistenza 21 mq, rendita € 67,24.

Superfici - - Superficie commerciale totale 115 mq circa (abitazione: 101,14 mq; autorimessa 13,55 mq).

Prezzo:

PREZZO BASE: € 105.000,00 (centocinquemila/00).

Offerta minima presentabile: € 78.750,00 (settantottomilasettecentocinquanta/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 5.000,00.

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 € 105.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 78.750,00 (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 € 78.750,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e Stato di occupazione.

A) In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta quanto segue.

L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore esecutato, in virtù di Atto di compravendita per notar Vittorio Margarita del 18 giugno 2001 (rep. n. 38549 - raccolta n. 9065), trascritto il 31 luglio 2001 ai nn. 30461/22777, per acquisto fattone dalla società costruttrice.

Alla società costruttrice il terreno su cui è stato edificato l'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è pervenuto per Atto di compravendita per notar Armida Lombardi dell'1 ottobre 1999 (rep. n.23062 - raccolta n.5353), trascritto il 7 ottobre 1999 ai nn.34893/24337.

B) Quanto allo stato di occupazione, l'immobile è occupato dal debitore esecutato con il proprio nucleo familiare.

Situazione catastale.

Dalle visure catastali storiche eseguite e dalla documentazione reperita dall'Arch. Fabio Russo risulta quanto di seguito.

Dati catastali attuali e situazione degli intestati

La consistenza immobiliare pignorata è attualmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania:

1. l'appartamento al foglio 64, p.lla 2441, sub 15, cat. A/2, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 96 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita € 426,08, Via Signorelle n.35, scala A, interno 5, piano 3;
 2. l'autorimessa - box auto al foglio 64, p.lla 2441, cub 3, cat. C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 67,24, Via Signorelle n.35, scala A, interno 1, piano T;
- entrambi i beni in ditta al debitore esecutato in proprietà per la quota di 1/1.

Derivazione catastale.

I predetti attuali identificativi catastali essenziali risultano invariati dalla loro COSTITUZIONE del 5.03.2001, prat. N. 160709 in atti dal 5.03.2021 (n.1649.1/2001). L'unica variazione riguarda la toponomastica: cambio del numero civico da Via Signorelle s.n.c. all'attuale Via Signorelle n.35.

Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.

Nella relazione di stima, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le planimetrie catastali rinvenute per ogni singola unità immobiliare (appartamento e box auto) in oggetto, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima, sono evidenziate le seguenti differenze:

1. per l'appartamento: la diversa disposizione interna di alcuni vani; la diversa dimensione/spostamento di alcuni vani porta interni; il diverso posizionamento di alcuni vani portafinestra; la diversa indicazione di apertura (da finestra a portafinestra) nel bagno di servizio; la mancata indicazione degli elementi strutturali 7 interni (pilastro in camera da letto padronale); la diversa altezza interna rilevata (2,72 ml rilevati a fronte dei 2,80 ml indicati); la chiusura di parte del balcone esterno (lato ovest) con elementi in PVC per la realizzazione di piccoli ripostigli.
2. per l'autorimessa/box auto: la chiusura a box auto del posto auto coperto; la diversa/mancata indicazione degli elementi strutturali interni; una diversa superficie interna rilevata; la diversa altezza interna rilevata (2.13 ml. rilevati a fronte dei 2,00 ml. indicati).

Per quanto sopra rilevato, a parere dell'esperto, si rende necessario l'aggiornamento delle rispettive planimetrie catastali ad un costo complessivo puramente indicativo di € 1.000,00, che cederà a carico dell'aggiudicatario.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Dalla Perizia di stima redatta dall'Arch. Fabio Russo e dai relativi allegati, risulta quanto di seguito.

Le unità immobiliari in oggetto, e così l'intero fabbricato di cui sono parte integrante, risultano edificate in virtù di Concessione Edilizia n.63 del 7 dicembre 1999, pratica edilizia n.63/1999, rilasciata alla società costruttrice, e successiva Concessione Edilizia in Variante n.149 del 20 febbraio 2001, pratica edilizia n.149/2001, rilasciate alla predetta società.

I beni immobili in oggetto risultano realizzati in parziale difformità dei suddetti titoli, in linea generale: A) relativamente alla distribuzione interna e alla variazione dei prospetti, per l'abitazione; B) per la chiusura dell'intero piano terra (aumento della volumetria complessiva del fabbricato e cambio di destinazione d'uso) e variazioni prospettiche, per il box auto. In dettaglio, l'esperto ha rilevato: A) per l'appartamento si rileva la diversa distribuzione interna con lo spostamento di alcune aperture esterne e vani porta, la minore superficie rilevata, la trasformazione dell'apertura in un bagno e la chiusura di parte del balcone (prospetto ovest) con elementi in PVC per la realizzazione di armadiature a ripostiglio; B) per il box auto la chiusura del porticato per la realizzazione del box auto, la diversa indicazione/configurazione degli elementi strutturali e la diversa altezza interna.

Nel fascicolo visionato presso dall'esperto presso l'U.T.C. è stata rinvenuta copia del Certificato di collaudo del 5.02.2001, depositato presso la Regione Campania in data 7.02.2001. Agli atti dell'Ente comunale, l'Arch. Fabio Russo non ha invece rinvenuto il Certificato di abitabilità/agibilità per le unità immobiliari in oggetto, né tantomeno per l'intero fabbricato; né ha rinvenuto altre pratiche edilizie neppure in sanatoria e relative domande. Inoltre, per l'unità abitativa in oggetto, l'esperto non ha rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica, mentre l'autorimessa (box auto) rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.

Circa la possibile regolarizzazione edilizia delle difformità rilevate, a parere dell'Arch. Fabio Russo, occorre distinguere.

- A) Con riferimento alle differenze riguardanti l'abitazione, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e alla variazione dei prospetti, le stesse "potrebbero"

trovare regolarizzazione mediante richiesta di sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R.380/2001. Limitatamente, invece, alla minore superficie interna rilevata, si può ritenere che, trattandosi di una difformità non imputabile all'esecutato - in quanto realizzata certamente al momento della costruzione dell'intero fabbricato - essa possa rientrare nei margini delle tolleranze costruttive previste dall'art.34-bis12 del D.P.R. 380/2001, comma 1 e 2. Ugualmente, per le lievi differenze di altezza e delle quote (misure) rilevate, anch'esse rientrano nei margini di tolleranza del 2% previsti dal comma 113 dall'art.34-bis del DPR 380/2001. In merito, invece, alla chiusura di parte del balcone (lato ovest) con elementi in PVC (indicata al punto e), invece, si prevede lo smontaggio ad un costo puramente indicativo di € 300,00.

- B) Con riferimento alle difformità riguardanti l'autorimessa/box auto relative alla diversa alla variazione dei prospetti e alla diversa conformazione e destinazione d'uso dell'intero piano terra (e quindi all'aumento della volumetria generale del complesso residenziale), le stesse "potrebbero" trovare regolarizzazione mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previo accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

Sul punto, nella relazione di stima l'Arch. Fabio Russo ha così concluso: *"Per tutto quanto sopra rilevato e valutato, pertanto, non potendo pronunciarsi sull'effettiva regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate sui beni de quo e sull'intero fabbricato, sulle conseguenze scaturenti da un esito negativo della procedura, nonché quantificare in maniera seppur approssimativa i costi per l'eventuale sanabilità (sia quelli relativi agli oneri di sanatoria che quelli, semmai, per le opere di ripristino, visto che gli stessi possono essere definiti solo con l'effettiva proposizione della domanda a tutti gli organi competenti e subordinati all'esito dell'istruttoria della pratica da parte dell'U.T.C., ecc.), ai soli fini della determinazione del valore di mercato dei beni, è preferibile indicare un coefficiente riduttivo (calcolato in %) che sarà detratto al valore di mercato individuato e valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso"...*

Situazione condominiale.

Come dichiarato dall'amministratore condominiale p.t., sussistono morosità per oneri condominiali inevasi, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att., cod. civ., mentre la quota condominiale ordinaria mensile per l'anno 2022 è stata pari a circa € 70,00 circa.

Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO UNICO.

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Fabio Russo ha determinato in € 155.250,00 il valore di mercato dell'immobile staggito, al quale ha poi applicato una riduzione del 10%, trattandosi di vendita forzata e di immobile che presenta le difformità edilizie sopra indicate, di guisa che l'esperto è addivenuto al valore finale di stima del bene immobile pignorato, costituente Lotto Unico, che, ribassato ora di ulteriore 1/4 (un quarto), e quindi pari ad € 105.000,00, che costituisce il prezzo base del presente secondo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 78.750,00.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Fabio Russo.

Per una più completa descrizione del cespite in vendita costituente Lotto Unico, del suo stato urbanistico ed edilizio nonché dello stato di occupazione e 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. Fabio Russo, 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 Nord, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Paola Caserta, R.G.E. n.305/2020, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito web del Tribunale di Napoli Nord (https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx) e sui siti sotto indicati, nonché all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché, in copia, presso lo

studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1.- Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE S.r.l.**, ora **GRUPPO EDICOM S.p.A.**

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Pasquale Borrelli**.

2.- Offerta.

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica.

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione 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.

3.- Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come precisato sopra - 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 (che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non può essere inferiore ad **€ 78.750,00**) 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 e della perizia di stima, di accettare il regolamento di partecipazione, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

4.- Allegati dell'offerta.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

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

tramite bonifico bancario sul conto intestato al gestore della vendita, EDICOM FINANCE S.R.L, ora GRUPPO EDICOM S.p.A., aperto presso Banca Sella (cfr. *infra*);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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;
- b) oppure 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; 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.

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

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

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli: pasqualeborrelli@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.

6.- Cauzione.

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in **unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul **CONTO corrente bancario del gestore della vendita, EDICOM FINANCE S.R.L, ora GRUPPO EDICOM S.p.A.,** aperto presso Banca Sella, **recante il seguente**

IBAN: IT02A0326812000052914015770

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n.305/2020 R.G.E. versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **L'ACCREDITO DELLE SOMME ABBIA LUOGO ENTRO LE ORE 23:59 DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA**, con l'avvertimento che **il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente** quali che siano le cause.

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

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

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 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.

7.- Esame delle offerte.

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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

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 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 PEC o quella 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 l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa 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.

Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta), inferiori quindi ad € 78.750,00;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità come innanzi precisate.

8.- Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti.

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. In tal caso, il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PLURIME OFFERTE ammissibili**, il professionista delegato:

- 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;
- 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 l'offerta 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** sopra indicato;
- ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- ✓ **la gara avrà a seguente durata:**
 - 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, e, quindi, alle ore 11:00 del giorno **6 giugno 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), e, quindi, il giorno **7 giugno 2024**.

Si precisa altresì che:

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

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download* del report dal sito del gestore.

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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:

- mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. RGE n.305/2020"
- ovvero con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord, con l'indicazione del numero di procedura. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento *ex art. 585, comma 3, c.p.c.*, tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

In caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita nel termine perentorio stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente *ex art. 587 c.p.c.*, 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 prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto comunque verrà determinato dal professionista delegato.

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

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. RGE n.305/2020"
- oppure con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord, con l'indicazione del numero di procedura. 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 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

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

11.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata.

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale richiesta per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e s. m. e i..

L'immobile 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.

Ogni onere fiscale e/o tributario 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.

12.- Liberazione dell'immobile.-

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla procedura in oggetto.

Precisamente, come da ordinanza di delega, 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.

13.- 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: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del congruo dovuto dall'assegnatario; 2) 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; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

14.- Richiesta di visita dell'immobile.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Pasquale Borrelli, che potrà fornire ogni utile informazione circa le modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti 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 a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita avviene mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

15.- Pubblicità legale.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., attenendosi alle istruzioni di cui all'ordinanza di delega alla vendita:

- a) per intero - unitamente alla ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis* c.p.c., alla relazione di stima redatta dall'Arch. Fabio Russo, alle planimetrie e ad un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni - sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>, almeno 65 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- b) per estratto, in giorno festivo, sul quotidiano "**Il Mattino**", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero - unitamente alla relazione di stima (con rilievi fotografici e planimetrici), all'ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis* c.p.c. - almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet della società www.asteannunci.it, nonché sul sito web del Tribunale di Napoli Nord www.tribunale.napolinord.giustizia.it;
- d) a mezzo riproduzione in **volantini ad uso della pubblicità commerciale**, inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La pubblicità sul quotidiano, sul sito Internet www.asteannunci.it attraverso missive commerciali, sarà materialmente eseguita dalla società EDICOM FINANCE S.r.l., ora GRUPPO EDICOM S.p.A., a seguito di richiesta da parte del professionista delegato. Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo, agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, nonché alla Cancelleria.

16.- Rinvio.

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

17.- 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 Ferdinando del Carretto n.26, scala B.

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. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B
(Tel. 081-5521624; email avvborrelli@yahoo.it).
Napoli, 8 marzo 2024

Il professionista delegato
Avv. Pasquale Borrelli