



**NOTAIO ANDREA VALENTE**

Via dei Mille n. 49 – 80121 Napoli

Tel. 081403504 - 081410216

PEC: andrea.valente@pec.notariato.it – MAIL: deleghe@notaioandreavalente.it

**TRIBUNALE DI NOLA**

**Procedura esecutiva n. 74/23 RGE**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto **Notaio dott. Andrea Valente**, CF VLNNDR65L12F839A, PEC andrea.valente@pec.notariato.it, con ufficio secondario in Napoli alla Via dei Mille n. 49, delegato alle operazioni vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

**RENDE NOTO**

che il giorno **19 (diciannove) marzo 2025 (duemilaventicinque) alle ore 15:00** presso il suo ufficio secondario si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE – CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**COMPENDIO IMMOBILIARE**

come da ordinanza di delega e da Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal nominato Arch. Antonio TAMMARO, depositata in atti e alla quale si rinvia per ogni più completa descrizione (di seguito denominata CTU), consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/>, [astegiudiziarie.it](https://astegiudiziarie.it/), [asteannunci.it](https://asteannunci.it/), [asteavvisi.it](https://asteavvisi.it/), [rivistaastegiudiziarie.it](https://rivistaastegiudiziarie.it/) e [canaleaste.it](https://canaleaste.it/).

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di un immobile, appartamento, ubicato nel Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) alla Via Vittorio Emanuele III n. 141/bis, già 163, identificato in C.F. di detto Comune al foglio 12, p.lla 742, sub. 61, cat. A/2, cl. 4, Vani 3,5, r.c. Euro 216,91.

Il cespite staggito originariamente identificato con il sub 36 constava di 3 vani con ampia superficie esterna; con domanda di condono del 16/01/1995 prot. 1561 l'allora proprietà del cespite otteneva concessione edilizia in sanatoria n. 143 del 1996 per l'ampliamento dell'appartamento realizzato incorporando la superficie del terrazzo.

Ad oggi l'unità immobiliare è composta da 4 vani oltre servizi ed accessori per una superficie complessiva di circa 65 mq escluso balcone, ha una pianta regolare di forma quadrata e gode di una doppia esposizione Nord/Ovest.

L'appartamento in oggetto ha accesso dalla porta posta sulla destra del pianerottolo condominiale a cui si giunge percorrendo la rampa di scale, superata la quale, si accede ad un ingresso di circa 6,00 mq, procedendo verso ovest, di fronte alla porta di ingresso vi è il locale cucina/pranzo di 12 mq, mentre sulla destra dell'ingresso vi è la zona salotto di 10 mq. Da questo ambiente si accede ad una camera da letto e ad un disimpegno su cui afferiscono altra camera e locale igienico. Nello specifico: - ingresso di 5,87 mq; - locale cucina di 12,32 mq dotato di balcone esposto sul versante ovest con affaccio sull'area comune; - salotto di 10,18 mq; - camera

matrimoniale di 12,15 mq con balcone esposto a Nord ed affaccio sull'area comune, tale consistenza è stata realizzata inglobando parte del balcone nella superficie utile abitabile; disimpegno di 1,88 mq; - camera da letto di 15,32 mq con balcone esposto ad Ovest; - locale igienico di 4,40 mq con finestra che affaccia nella camera matrimoniale.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), più precisamente a Licignano, in zona centrale, alla Via Vittorio Emanuele III n. 141/bis; il Comune di Casalnuovo di Napoli fa parte della conurbazione napoletana e si trova in immediata adiacenza del capoluogo a circa 10 chilometri a nord di Napoli. Negli ultimi decenni la città ha subito profonde trasformazioni a seguito del vertiginoso aumento della popolazione residente generato da un'elevata offerta abitativa che ha intercettato negli anni la insoddisfatta domanda dei comuni contermini e della città di Napoli. La via in cui è ubicato il cespite è l'asse viario principale di Licignano, caratterizzato da costruzioni di tipo civile e dotato di tutti i servizi principali.

Il cespite staggito fa parte di un edificio posto nel "Parco delle Palme" composto da diversi fabbricati, quello di interesse è il fabbricato B di quattro piani fuori terra con destinazione residenziale ed un piano seminterrato destinato a box. Una ampia area esterna comune è destinata ai percorsi pedonali e carrabili ed aree dedicate per il parcheggio, sono estremamente ridotte le aree a verde.

L'immobile fa parte di un fabbricato individuato con la lettera "B" e costituito da quattro livelli fuori terra. Il cespite oggetto della presente relazione è ubicato al piano rialzato ed è individuato con l'interno n. 2.

Confini: il compendio immobiliare confina a Nord ed Ovest con le aree scoperte comuni, a Sud con altra unità immobiliare contraddistinta con il numero di interno 3, ad Est con androne condominiale.

Vincoli: non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in virtù di atto di compravendita per Notaio Loredana Grimaldi del 14.10.2010 rep 41410 racc. 7749 e trascritto nei RR.II. di Napoli 2 in data 15.12.2010 ai nn. 54518/36945.

#### STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è occupato dalla parte debitrice

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il compendio immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica

#### ONERI CONDOMINIALI

Nulla è detto nella CTU

\* \* \* \* \*

Lo stato dei luoghi: la CTU rileva che *"Non sussiste corrispondenza catastale. Allo stato dei luoghi sono state riscontrate difformità con quanto riportato nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio. Tali difformità consistono in: - ampliamento con aumento di superficie e di volume attraverso la chiusura parziale di un balcone con muratura; - demolizione parte muro perimetrale; - demolizione di tramezzi all'ingresso; - demolizione parziale tramezzo vano cucina; - realizzazione tramezzo tra vano salotto e camera da letto. Per regolarizzare da un punto di vista catastale l'immobile in oggetto sarà necessaria una pratica Docfa per un costo di*

Euro 300,00. Tale costo sarà detratto dal valore di stima finale del bene”.

Regolarità urbanistica: la CTU rileva che “Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 742, Sub. 61, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano regolatore Generale del Comune di Casalnuovo di Napoli, approvato con decreto n. 546 del 05/08/1977, è entrato in vigore il 12/01/1998.

Dagli elaborati grafici del PRG, il cespite in oggetto ricade in zona omogenea A ed in base alle NTA, capo IV, per le zone residenziali si riporta: Art. 20 (Zone residenziali) ...“Le zone residenziali si dividono in: zone di recupero e conservazione (Z.T.O.A.). zone sature e di completamento (Z.T.O.B.) zone residenziali di espansione (Z.T.O.C.) Art. 21 (Zone territoriali omogenee di tipo“A”) Come rappresentato nelle tavole, tali zone comprendono manufatti monumentali chiamati tali, dagli organi competenti ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1089, o che sono ritenuti di rilevante importanza per pregi architettonici artistici; manufatti o insiemi di manufatti che pur non avendo pregi architettonici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio-storico; parti di impianto urbano di carattere storico. In tale zona sono consentiti, in assenza di piano di recupero, interventi di: trasformazione interna, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, a parità di volume preesistente. Per le operazioni restauro e risanamento conservativo le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti. Nella zona A, nei soli interventi comportanti adeguamento antisismico, è consentita la modifica della copertura con tetti resi non spingenti”.

Regolarità edilizia: la CTU attesta che “L'immobile non risulta regolare per la Legge n° 47/1985. Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalnuovo di Napoli è emerso che in origine il cespite, identificato in Catasto al foglio 12 particella 742 sub 36, come da grafici allegati alla presente relazione, era costituito da tre vani abitabili per una superficie di 41,30 mq, un'area esterna classificata come loggia/terrazzo coperto di 16 mq e dal balcone di circa 26 mq.

L'allora proprietà con domanda di condono edilizio presentata il 16/01/95 prot.1561 chiedeva la concessione edilizia in sanatoria per l'ampliamento dell'appartamento in oggetto da realizzarsi inglobando il terrazzo/loggia nella superficie utile abitabile; tale concessione in sanatoria viene rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Casalnuovo di Napoli il 21/06/1996 al n. 143.

Dall'esame dei grafici, emerge che il corpo di fabbrica in parola fa parte del fabbricato “B”, dal confronto tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi, si rilevano alcune difformità e precisamente:

- una diversa distribuzione interna; - la chiusura in muratura di una parte di balcone versante nord con aumento della volumetria del cespite. Dette difformità sono parzialmente sanabili, la diversa distribuzione interna può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/01 e smi mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria con un costo presunto di Euro 3000,00. Va invece ripristinato lo stato dei luoghi per le altre opere eseguite, ossia per l'ampliamento del cespite. In questa sede pertanto si prevede un costo di Euro 20.000,00 comprensivo di spese ed onorari tecnici occorrenti per la sanatoria ed il ripristino dello stato dei luoghi per le opere non sanabili. Tali costi saranno detratti dalla stima finale del bene”.

### **PREZZO DI RIFERIMENTO**

Prezzo base: Euro 72.345,00

(settantaduemilatrecentoquarantacinque virgola zero zero)

**Offerta minima: Euro 54.258,75**

**(cinquantaquattromiladuecentocinquantotto virgola zero zero)**

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

\*\*\*\*\*

### **MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società EDICOM FINANCE SRL

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito GARAVIRTUALE.IT

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Notaio Andrea VALENTE

#### **1) OFFERTE**

L'offerta di acquisto potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>) accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le offerte dovranno essere trasmesse entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo ed è irrevocabile a norma dell'art. 571, co. 3, cpc.

#### **A) CONTENUTO DELL'OFFERTA**

- I. Dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile, numero di telefono mobile, indirizzo mail e indirizzo PEC utilizzata per trasmettere l'offerta, indicazione della procura rilasciata per atto pubblico). Si precisa che quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- II. Dati dell'offerente, se diverso dal presentatore, (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di telefono mobile, indirizzo mail e indirizzo PEC utilizzata per trasmettere l'offerta) e 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 legale tutore).
- III. Elezione di domicilio in un Comune ove ha sede il Tribunale competente.
- IV. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.
- V. L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), - nel campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

- VI. Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta.
- VII. La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.
- B) ALLEGATI ALL'OFFERTA:
- I. Fotocopia scannerizzata del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore (non sono ammesse fotografie).
- II. Fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge in comunione legale dei beni con l'offerente (non sono ammesse fotografie).
- III. Documentazione attestante il versamento della cauzione (copia scannerizzata della contabile di pagamento – non sono ammesse fotografie) effettuato tramite un unico bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione dalla quale si evinca il codice CRO/TRN.
- IV. Dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.
- V. Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia scannerizzata del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
- VI. Se il soggetto offerente è coniugato in regime di separazione legale dei beni, copia scannerizzata del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge nonché valido certificato di "Estratto di matrimonio con annotazioni" (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
- VII. Se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.
- VIII. 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 visura camerale aggiornata.
- IX. Se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità.
- X. Se l'offerta è formulata dal presentatore (diverso dall'offerente) e/o dal "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 cpc e 579 cpc, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

## **2) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

L'offerta può essere formulata 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.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

A) Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo PEC.

B) Direttamente trasmessa a mezzo PEC per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR 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). 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, D.M. n.32/15.

Il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato 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 accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'invalidità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *.xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Si precisa che:

- è attivo, presso la sede del Tribunale di Nola alla Via On. Francesco Napolitano n. 156, l'Ufficio di Assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche (secondo piano stanza n. 201), aperto il lunedì ed il venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00, tel. 3457935676;

- esclusivamente 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, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo mail del professionista delegato indicato in epigrafe;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta si intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **3) CAUZIONE PREZZO**

La cauzione, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente:

- intestazione: TRIBUNALE DI NOLA R.G.E. 74/2023

- codice IBAN: IT 58 0 01005 03400 000000017435

(I TI CINQUE OTTO O ZERO UNO ZERO ZERO CINQUE ZERO TRE QUATTRO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO UNO SETTE QUATTRO TRE CINQUE)

Il bonifico con causale "Proc. Esec. n. 74/23 RGE" deve essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito in tempo utile resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Si precisa che:

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

### **4) AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE**

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cpc e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di delega, a cui si rinvia per ogni chiarimento.

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 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:

A) Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.

B) Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati per la formulazione dell'offerta.

C) Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.

D) 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 il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

## **5) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

A) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'unico offerente;

B) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di PIU OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

A) in primo luogo, e in ogni caso, alla gara ex art 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc;

B) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 e 589 cpc, alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della miglior offerta si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: - entità del prezzo offerto; - entità della cauzione prestata; - priorità temporale nel deposito dell'offerta.

## **6) GARA TELEMATICA ASINCRONA**

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

a) i partecipati ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica indicato.



- b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.
- c) la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.
- d) la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.
- e) EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate delle 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 di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore).
- f) la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (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).
- g) si precisa che il primo prolungamento di 15 (quindici) minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun *extra time* (15 minuti).
- h) la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.
- i) 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata.
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci: - le offerte pervenute oltre il termine fissato; - le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'Asta); - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate; - le offerte prive della documentazione indicata a pena di inammissibilità.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta

ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

## **7) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. Civ. sez III n.18421/2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art 587 cpc.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art 585, co. 3, cpc dovrà, contestualmente al versamento del saldo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del Testo Unico Legge Bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di Legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, ed in ogni caso nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Si precisa che l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231.

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel suddetto termine il professionista delegato segnalerà tale circostanza al GE per consentire la

segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

## **8) FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare un importo pari al 20% (venti per cento) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% (venticinque per cento) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazione e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile la cui intestazione verrà successivamente comunicata all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta.

Si precisa che:

- le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo prezzo e del saldo spese da parte dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

## **9) ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sulle istanza di assegnazione che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art 588 cpc, qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: *a)* la vendita non abbia avuto luogo 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 in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta e 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 conseguentemente:

- ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termini di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta -

nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo.

- a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario.

- ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto.

- a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art 586 cpc.

## **10)       PRECISAZIONI**

L'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici 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'immobile viene venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

**LIBERAZIONE.** Si rappresenta che colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato (e occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare) ed intenda ottenere che l'ordine di liberazione dell'immobile sia attuato dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal G. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

Gli interessati a presentare offerta di acquisto possono esaminare i beni previo inoltro di apposita richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche (PVP) o comunque prendendo contatto con il custode.

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci

si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che qui devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di Legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente.

Ai sensi dell'art 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano presentato cauzione ai sensi dell'art 571 cpc.

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

### **PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI**

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso l'ufficio del Notaio Andrea VALENTE in Napoli alla Via dei Mille n. 49 (tel. 081403504 mail: deleghe@notaioandreavalente.it - richiestavisita@notaioandreavalente.it).

Oltre la pubblicità prevista per Legge, il presente avviso e la relativa documentazione saranno pubblicati ai sensi dell'art. 490 cpc sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/> e sui siti internet sopra indicati.

Napoli, il giorno 13 (tredici) dicembre 2024 (duemilaventiquattro)

**Il Notaio Delegato**  
**Dott. Andrea Valente**