

iAvv. Lucia Cerqua
80035 Nola (NA) – Corso Tommaso Vitale n. 110
Tel. e Fax (+39) 081/2159462
C. F. CRQLCU73C41I073M - PEC luciacerqua@pec.giuffre.it

Tribunale di Napoli Nord

III Sezione Civile - Giudice dell'Esecuzione dott.ssa P. Caserta

Procedura N. 290/2020 R.G. ES.

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Lucia Cerqua, con studio in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n. 110, delegato ex art. 591 *bis* cpc dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa P. Caserta per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare in epigrafe indicata;

visto il provvedimento di delega del 21.03.2023;

accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;

in adempimento dei provvedimenti di cui sopra;

AVVISA

che presso il proprio studio, in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n. 110 il **giorno 23 LUGLIO 2024, ore 14:00** procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall' Arch. Marialuisa Delle Femine allegata al fascicolo dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sui siti di seguito indicati ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO UNICO

Descrizione: piena proprietà di appartamento al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni di due piani fuori terra e uno interrato, composto da salone, cucina/pranzo, cucinino, due camere da letto, wc, due disimpegni e un balcone esterno, ubicato in Grumo Nevano (NA), alla via Francesco Baracca, n. 33.

Dati catastali: riportato nel C.F. del Comune di Grumo Nevano, al foglio 1, p.lla 712, sub. 4, Cat. A3, cl. 2 vani 4, r.c. euro 216,91.

Confini: con via Francesco Baracca (in proiezione) a nord, con l'unità di cui alla p.lla 712 sub. 103 e con cortile comune (in proiezione) a sud, con l'unità di cui alla p.lla 700 sub. 4 ad est, con l'unità di cui alla p.lla 713 sub. 101 ad ovest.

Regolarità edilizia: dalla relazione di stima risultano rilasciate le seguenti concessioni edilizie: concessione edilizia n. 91 del 27.11.1985; concessione edilizia n. 25/86 del 17.04.1986; concessione edilizia in sanatoria n. 24/98/S del 27.04.1999. Dai sopralluoghi effettuati dall'esperto sono state rilevate difformità edilizie meglio descritte nella relazione di stima e a cui si rimanda anche in ordine alla loro sanabilità.

Stato di Occupazione: occupato.

Valore d'asta/Prezzo base: € 75.000,00

Offerta minima: € 56.250,00.

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita.

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE S.R.L.

S.U.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta professionista delegata, Avv. Lucia Cerqua.

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 (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo, 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.

L'OFFERTA DOVRA' CONTENERE: a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile); 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 nasci-

ta, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- 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 EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso la BANCA SELLA SPA e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770.

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- 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 sotto-

	scrive 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.	
	In via alternativa, l'offerta potrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; 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 del 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).	
	<u>Si precisa</u> 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 DM n. 32 del 2015.	
	L'offerta ed i relativi allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene ge-	

nerata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Si precisa che: A) 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 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare all'indirizzo PEC del professionista delegato luciacerqua@pec.giuffre.it ; B) 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 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione (nella misura pari almeno al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita recante l'IBAN sopra indicato. Il bonifico, con causale "Proc. Ese-

cutiva n. 290/2020 R.G.ES., 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione verrà restituito, a cura del gestore della vendita telematica, agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all’IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell’offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l’area riservata del sito www.garavirtuale.it accedendo alla stessa (tramite credenziali personali). Almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, all’indirizzo PEC indicato nell’offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l’accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell’invito di cui sopra sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell’offerta.

Nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte il professionista delegato:

- provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica

l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Preliminarmente il professionista delegato verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

Nell'ipotesi di presentazione 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 ed il bene aggiudicato all'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

c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

a) alla gara ex art.573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA

ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei pluri-

mi rilanci, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudica-

cato 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/o 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/o salvo che

siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589

c.p.c, alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offer-

te dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per

primo, con la precisazione che ai fini dell'individuazione della migliore

offerta si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo

offerto; entità della cauzione prestata; priorità temporale nel deposito

dell'offerta.

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 "valo-

re 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, non si darà luogo all'aggiudicazione e si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in rilancio nel periodo di durata della gara;

- 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 25 luglio 2024; EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

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

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite l'indirizzo PEC comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.). Il versamento del saldo prezzo potrà aver luogo: a) o mediante consegna al delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. n. 290/2020 RGE Trib. Napoli Nord"; b) o con bonifico sul conto *corrente* intestato alla procedura mediante le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate come cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

SPESE DI TRASFERIMENTO

Entro il medesimo termine di cui sopra l'aggiudicatario, dovrà versare per le spese di trasferimento, un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione del professionista delegato. Il fondo spese potrà essere versato con le seguenti modalità: **a)** o mediante consegna al professionista delegato di un assegno

circolare non trasferibile intestato a: "Proc. n. 290/2020 RGES Trib. Napoli

Nord"; **b)** o con bonifico bancario sul conto "spese" intestato alla procedura, mediante le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato.

REGIME DELLA VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2) 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 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.

3) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero.

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

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato, unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima, delle planimetrie e dei rilievi fotografici ai sensi dell'art. 490, comma 1 cpc, a) sul "PVP"; b) sul sito internet www.asteannunci.it; c) sul quotidiano "Il Mattino", Ed. locale; d) sul sito web del Tribunale di Napoli Nord al link https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx d) mediante distribuzione ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita.

Per la visita all'immobile gli interessati potranno, altresì, inoltrare richiesta mediante il portale delle vendite pubbliche.

Nola lì 1° maggio 2024

Il professionista delegato