

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III
R.G.E. n. 761/2017 e riunita n. 369/2022- G.E. dott. Cirma

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Io sottoscritto avv. Valeria Collicelli, delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe con ordinanza del 11.04.2023

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2025 alle ore 16:00** tramite il portale www.garavirtuale.it, si procederà -ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al DM n. 32 del 26.02.2015 e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, del seguente bene:

LOTTO UNICO – Prezzo Base: € 64.125,00 - Offerta 75%: € 48.094,00 - Aumenti minimi: € 2.000,00

Piena ed intera proprietà dei seguenti immobili siti in **Melito di Napoli (NA) alla via Enrico de Nicola n. 3 “Parco Aurora” edificio B1:**

- appartamento ubicato al piano terra, composto da 4 vani più accessori, della superficie commerciale complessiva di circa 158,78 mq e superficie utile interna di circa 108,91 mq con un'altezza di circa 2,70 m; confinante a Nord con cortile comune, locale condominiale e il corpo scale, ad Est con altra U.I.U. (sub 784), ad Ovest con area condominiale e a Sud con area condominiale e rampa di accesso piano S1; censito al NCEU del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 1, particella 1552 sub 783, cat. A/2**, classe 5, vani 8, sup. cat. 160 mq, R.C. € 681,72, VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 piano: T interno: 1 scala: A lotto: B edificio: 1.

Attualmente l'immobile si presenta frazionato in due unità abitative distinte, una composta da ingresso con ampio terrazzo a livello – in parte coperto - con sovrastanti wc e ripostiglio, cucina-salotto, camera da letto con bagno; l'altra composta da ingresso, corridoio, cucina con lavanderia e terrazzo a livello, bagno e due camere da letto ciascuna con bagno interno. Mentre la porzione di abitazione più piccola si presenta in discrete condizioni di manutenzione, la porzione di abitazione più grande si presenta in mediocri condizioni.

L'immobile non è dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in € 300,00.

Le condizioni generali del cespite possono ritenersi nel complesso mediocri e commisurate al grado di usura e vetustà. In particolare si ritiene opportuno evidenziare che l'immobile è stato oggetto di severe problematiche di natura infiltrativa dovute essenzialmente alla costruzione non licea della vasca esterna ad uso piscina realizzata sul terrazzo a livello.

- box auto ubicato al piano S1 del fabbricato, della superficie commerciale complessiva di circa 20,88 mq, superficie utile interna di circa 19,32 mq e altezza utile di circa 2,61 m; confinante a Sud e Ovest con area di manovra, a Nord con altra U.I.U. (sub 815) e infine a Est con corridoio interno comune; censito al N.C.E.U del Comune di Melito di Napoli (NA) al **foglio 1 particella 1552 sub. 814, cat. C/6**, cl. 4, mq 21, R.C. € 41,21, VIA ENRICO DE NICOLA n. 3 piano: S1 interno: 1 scala: A lotto: B edificio: 1.

È possibile accedere all'area di manovra prospiciente il box attraversando il corridoio pedonale interno contiguo al corpo scale oppure attraverso la rampa di accesso carrabile sulla pubblica via.

Le condizioni generali di manutenzione sono da considerarsi sufficienti, anche se sia le pareti che il soffitto del locale non risultano intonacati. Non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti alla normativa vigente, pertanto, occorre predisporre una verifica e/o adeguamento impiantistico.

Stato di occupazione e condominio: gli immobili sono occupati dalla parte esecutata. Vi è Condominio denominato " Aurora S.r.l.", le quote millesimali (tabella A) relative agli immobili in vendita sono le seguenti: Appartamento int. 1= 2,505/1000 - Autorimessa int. 1= 0,050/1000. Esistono insoluti.

Alla data di redazione della CTU era in corso ATP R.G. 7492/2021 avente ad oggetto un ricorso per la determinazione dei danni e le cause delle infiltrazioni d'acqua sul soffitto della rampa carrabile per l'accesso al garage condominiale ed i conseguenti danni ed esso provocati per installazione di una piscina abusiva.

Provenienza: gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata con atto di compravendita, del 23/03/2009, rep. n. 95781/56645, in Notar Raffaele Orsi da Santa Maria Capua Vetere, trascritto il 26/03/2009 ai nn. 15616/9960.

Situazione catastale ed urbanistica: come accertato dal C.T.U. arch. Angelo Chifari e secondo quanto dallo stesso riportato nella perizia depositata in atti, alla quale integralmente si rinvia anche per una migliore e più dettagliata descrizione del bene in vendita e che gli offerenti devono consultare prima di partecipare alla vendita:

L'intero complesso edilizio denominato “Parco Aurora” (ex Parco CO.P.E.C.), risale alla metà degli anni '90, ed è costituito da 12 corpi di fabbrica multipiano, suddivisi in 3 lotti principali contraddistinti con le lettere “A”, “B”

e "C". I beni oggetto del procedimento rientrano nel lotto "A", sub lotto "F" composto, a sua volta, da 6 corpi di fabbricati distinti (A1, A2, A3, A4, A5 e A6). Ognuno dei 6 edifici, uguali tra loro, è costituito da due piani interrati adibiti ad autorimessa (S1 e S2), un piano terra parzialmente adibito a porticato, 6 piani fuori terra destinati a residenze e un settimo piano destinato a piano attico.

Sono accessori e parti comuni dell'immobile il suolo su cui sorge l'edificio, l'ossatura in c.a., i muri di tompono tra i pilastri perimetrali, i muri di sostegno e maestri, la rete fognaria, le condutture idriche di alimentazione principale, le facciate esterne, tutti gli impianti ad uso e godimento comune, le discese fecali fino al raccordo con altri rami o con il collettore principale, la scala con i pianerottoli, i lastrici solari e l'area di manovra ai piani seminterrati. Le parti comuni del fabbricato, ove è ubicato l'immobile, si presentano in scarse condizioni di manutenzione.

L'intero complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (ex Parco CO.P.E.C.) ricade nella zona territoriale omogenea C 167 – tesa alla realizzazione e adeguamento del piano di zona "167" ai sensi della Legge n.167 del 18/04/1962, priva di particolare pregio architettonico e ambientale del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente.

L'intero complesso edilizio è stato realizzato con Concessioni Edilizie n. 137/90, 138/90, 139/90, 140/90 rilasciata in data 29/06/1990 e successive Concessioni Edilizie in Sanatoria n.14/2000, 15/2000, 16/2000 e 17/2000 istanze di Condono Edilizio ai sensi della legge 724/94.

Per tutti i fabbricati è rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 14/10/2001, prot. n. 22397.

Non sono presenti né le certificazioni degli impianti, ai sensi del D.M. 37/2008, né l'attestato di prestazione energetica, ai sensi del D.leg. 192/2005. I cespiti non sono conformi alle disposizioni dell'art. 19 comma 14 della D.L. n. 78/2010.

L'esperto ha attestato che, a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata in data 27/01/2022 e 15/03/2022, il dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Melito di Napoli (NA) rilasciava in data 07/04/2022 attestazione di smarrimento dei grafici attinenti alle Concessioni Edilizie in Sanatoria n.14/2000, 15/2000, 16/2000 e 17/2000. In particolare, dalle ricerche eseguite negli archivi comunali, non è stato possibile reperire l'interezza del carteggio urbanistico testimoniante le soprarichiamate concessioni edilizie e varianti, ma solo copia dei titoli edilizi originari e poche tavole grafiche, che ritraggono soltanto uno dei beni staggiti (box auto). L'esperto, pertanto, non ha potuto accertare la conformità del cespite appartamento in maniera canonica sovrapponendo la planimetria del titolo edilizio con quella di rilievo. Tuttavia, al fine di poter valutare la liceità dell'immobile, si ritiene possibile avvalersi dell'unica fonte iconografica disponibile rappresentata dalla planimetria catastale d'impianto del 17/05/2004.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni staggiti sorge sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Melito di Napoli (NA) al foglio 1, Particella 1552, qualità ENTE URBANO di ha2 are70 ca88 (27.088 mq). Questa deriva dall'unione delle particelle 16 (33are 87ca), 121 (16are 54ca), 280 (5are 76ca), 446 (5are 26ca), 684 (5are 75ca), 685 (2are 35ca), 1223 (21are 11ca), 1224 (2are 50ca), 1225 (2are 88ca), 1227 (5are 20ca), 1228 (25are 36ca), 1230 (3are 72ca), 1235 (0are 11ca), 1236 (6are 71ca), 1237 (2are 41ca), 1238 (7are 46ca), 1239 (25are 54ca), 1260 (28are 86ca), 1262 (13are 64ca), 1264 (13are 64ca), 1266 (13are 64ca), 1268 (13are 64ca), 1270 (14are 68ca).

DIFFORMITA' CATASTALI:

In sede di sopralluogo sono state riscontrate notevoli difformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali che sono state evidenziate attraverso la sovrapposizione dei grafici. In particolare:

- per l'appartamento, Frazionamento in due U.I.U. non liceo - Diversa distribuzione degli spazi interni - Ampliamenti e superfetazioni eseguite in assenza di regolare titolo autorizzativo - Diversa conformazione della sagoma del terrazzo;

- per il box auto, diversa altezza rilevata.

Per regolarizzare le difformità riscontrate occorre eseguire gli aggiornamenti catastali di entrambi i cespiti ad opera di tecnico abilitato, previo ottenimento dei titoli autorizzativi urbanistico-edilizi descritti in seguito necessari per il ripristino delle condizioni licee. Il costo complessivo, per gli oneri per le schede DOCFA e per il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato, è pari ad € 1000,00.

DIFFORMITA' URBANISTICHE:

In merito all'appartamento, dal confronto tra la planimetria d'impianto e quella dello stato dei luoghi attuale, sono emerse difformità riguardanti, in parte, una non completa rispondenza della sagoma del perimetro del terrazzo ed in parte a opere edili eseguite all'interno e all'esterno del cespite in assenza di titoli autorizzativi, in particolare il frazionamento, la diversa distribuzione interna e soprattutto gli ampliamenti illeciti.

Per poter regolarizzare le difformità riscontrate, lo scrivente ritiene che sia possibile presentare all'Ufficio Tecnico Comunale idonea pratica edilizia (accertamento di conformità con opere a farsi ai sensi degli artt. 36 e 37

del DPR 380/81), assumendo come consistenza licea quella desumibile dalla planimetria catastale a seguito della variazione per ultimazione di fabbricato urbano (planimetria catastale d'impianto del 17/05/2004).

Le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei cespiti sono pari a euro 15.000,00 comprensive delle spese tecniche, dei diritti di segreteria e delle opere edili necessarie per eliminare le difformità riscontrate e il ripristino dello stato dei luoghi secondo la regola dell'arte.

Formalità pregiudizievoli da cancellare:

Iscrizione di ipoteca volontaria NN. 15617/3693 del 26/03/2009 a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA;

Trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare NN. 55988/43514 del 22/12/2017 a favore di UNICREDIT S.P.A.;

Trascrizione di Verbale di pignoramento immobiliare NN. 52848/40462 del 03/11/2022 a favore di PRISMA SPV S.r.l..

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

DISPOSIZIONI GENERALI

- il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società EDICOM FINANCE SRL S.U.
- il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.it;
- il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'avvocato VALERIA COLLICELLI.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto contenente i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015 deve essere depositata **entro le ore 23:59 del giorno 13/01/2025**, con precisazione che:

-- può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto in vendita (previa registrazione gratuita al sito);

-- è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

-- non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra; se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato; se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto;

-- può essere formulata personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (avvocato), anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, 3° comma c.p.c..

L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) 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), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato;
- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime in misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), non superiore a 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- l'indicazione della somma da versare a titolo di cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al 10% del prezzo offerto; i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della documentazione pubblicata (ordinanza e avviso di vendita, perizia di stima) e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria **firma digitale** e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di **casella di posta elettronica certificata**; si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

In via alternativa, l'offerta potrà essere direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa solo una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 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 (dell'importo di € 16,00) con modalità telematica (sul portale dei servizi telematici all'indirizzo https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp, tramite carta di credito o bonifico bancario, per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), 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, 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, comma 1, D.M. n. 32/2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec del professionista delegato: **avv.valeriacolicelli@pec.it**.

- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. 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.

Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute nel manuale per l'utente del modulo web "offerta telematica", disponibile sul sito pst.giustizia.it, attualmente all'indirizzo seguente:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf

CAUZIONE

L'importo della cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, deve essere versato a cura dell'offerente necessariamente in unica soluzione (non è consentito effettuare più di un bonifico), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore

della vendita in essere presso **Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770 con causale: “versamento cauzione RGE n. 761/2017”.**

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire che l’accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno che precede la data 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 sulle 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l’esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli. Qualora nel giorno ed ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle stesse, non si riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato ovvero l’importo accreditato sia inferiore al 10% del prezzo offerto, l’offerta sarà dichiarata inefficace.

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

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

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica il giorno **14 gennaio 2025 alle ore 16:00** attraverso collegamento operato presso il suo studio.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti all’udienza telematica avrà luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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 PEC o a quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte, il professionista delegato, verificati sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l’effettivo accredito dell’importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i partecipanti per l’eventuale gara tramite l’area riservata del sito internet sopra indicato.

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo base fissato nel presente avviso di vendita, quelle non adeguatamente cauzionate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nella data sopra indicata, il professionista delegato, dopo la verifica di ammissibilità delle offerte, procederà come segue:

nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

A) se l’offerta è pari o superiore al “prezzo base” indicato nel presente avviso di vendita, essa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all’unico offerente;

B) se l’offerta è inferiore al “prezzo base” indicato nel presente avviso nei limiti del 75%, essa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all’unico offerente, salvo che:

--in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso verrà emesso un nuovo avviso di vendita dandone comunicazione al giudice dell’esecuzione;

--in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso si procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

A) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, con le modalità della **gara telematica ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

INIZIERA' nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

TERMINERA' alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara, ossia il **16 gennaio 2025**.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito 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).

B) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, procederà all'individuazione della migliore offerta, tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

C) infine:

--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 "prezzo base" indicato nel presente avviso, 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 "prezzo base" indicato nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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).

PRECISAZIONI:

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

-qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà 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 direttamente al download del report dal sito del gestore;

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; 3) 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 sia inferiore al prezzo base d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti 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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO e SPESE

Il versamento del saldo prezzo deve avvenire entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, o nel minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente

procedura esecutiva, utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato “**Tribunale Napoli Nord RGE n. 761/2017**”.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) verrà fissato immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16.07.1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21.01.1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10.09.1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo, mediante bonifico con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà, entro venti giorni dall'aggiudicazione, informare di tale circostanza il professionista delegato, esibendo idonea documentazione comprovante l'avvenuto superamento dell'istruttoria preliminare presso l'istituto di credito prescelto per il finanziamento, nonché fornire tempestivamente i riferimenti ed i recapiti dei funzionari responsabili della pratica di mutuo presso la banca e del notaio rogante prescelto per la stipula del contratto di mutuo, al fine di consentire al professionista delegato di concordare con questi ultimi quanto necessario per pervenire all'erogazione del finanziamento ed alla firma del decreto di trasferimento, nel rispetto dei termini di pagamento del saldo del prezzo previsti nel presente avviso, i quali restano inderogabili. Qualsiasi istituto di credito può essere contattato al fine della richiesta del finanziamento.

Entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del delegato in relazione all'importo concretamente dovuto e salvo conguaglio con restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutti gli adempimenti conseguenti al decreto di trasferimento).

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo 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, come anche meglio indicato nella perizia di stima che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche in relazione alle disposizioni di cui alla normativa urbanistica.

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).

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

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

-Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato per il tramite della società Astalegale.net, con le seguenti modalità:

1. pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. in giorno festivo, sul quotidiano "**Il Mattino**", edizione locale, nonché sul sito web del Tribunale, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.
2. inserimento di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno **65 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con allegazione di copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
3. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web www.asteannunci.it, almeno **60 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
4. distribuzione - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di **n. 500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

ULTERIORI INFORMAZIONI

-L'immobile è meglio descritto e valutato nell'elaborato tecnico redatto dall'esperto stimatore che forma parte integrante del presente avviso.

- 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; a tal fine essi devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; la visita avverrà nel più breve tempo possibile.

-Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord; avv. Valeria Collicelli, Custode Giudiziario e Professionista delegato, email: valcollicelli@yahoo.it.

-La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

-Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita (art. 1471 c.c.), è ammesso ad offrire.

-L'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è **definitiva**.

-Circa la normativa urbanistica, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, per gli abusi e/o le difformità esistenti-pur non evidenziate nella CTU- ritenute sanabili, qualora ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma del D.P.R. n. 380/01 e di cui agli artt. 17 co. 5 e 40, co. 6° della legge n. 47/85.

-Il trasferimento del bene ed i conseguenti oneri cederanno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento, come quantificati dal professionista delegato.

-Ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c..

-Tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura del delegato-custode in Napoli alla Via Guantai Nuovi n. 30, piano 1.

*Il professionista delegato
(avv. Valeria Collicelli)*