

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare RGE n.598/2015

G. Es. Dott.ssa Lorella Triglione

Il **Dott. Adolfo Adamo** con studio in Napoli al Corso Umberto I n. 190, professionista delegato ex art 591-bis cpc, per le operazioni di vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare RGE 2598/2015 giusto provvedimento di nomina emesso dal Giudice dell'esecuzione in data 07.10.2024.

Letta la certificazione notarile *ex lege* 302/98, che forma parte integrante del presente avviso di vendita e letta la relazione di stima depositata dall'esperto stimatore

AVVISA

che il giorno **14.01.2025 alle ore 10,00**, procederà davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli al Corso Umberto I n. 190, alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona**, della piena proprietà degli immobili di seguito descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

BENE IN VENDITA

➤ **Lotto n.1**

PREZZO BASE: EURO 31.086,91

OFFERTA MINIMA: EURO 23.315,18

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: EURO 1.000,00

Appartamento in San Cipriano d'Aversa (CE) alla Via Piacenza n.2, posto al piano primo, composto da cinque vani ed accessori, riportato al catasto fabbricati del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio 1, particella 258, **subalterno 2**, categoria A/3, classe 4, 8 vani, rendita catastale 557,77, superficie utile totale mq 179,79, balconi mq 21,29.

➤ **Lotto n.2**

PREZZO BASE: EURO 19.221,68

OFFERTA MINIMA: EURO 14.416,26

OFFERTE MINIME IN AUMENTO: EURO 1.000,00

Appartamento in San Cipriano d'Aversa (CE) alla Via Piacenza n.2, posto al piano secondo, composto da due vani ed accessori, riportato al catasto fabbricati del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) al foglio 1, particella 258, **subalterno 3**, categoria A/3, classe 1, 3,5 vani, rendita catastale 151,84, superficie utile totale mq 84,01, balconi mq 8,47.

La vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si troveranno al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell' Ing. Raffaele Di Paolo del 21.06.2017, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

Stato di occupazione: occupato senza titolo opponibile, in corso di liberazione giusta ordinanza del GE.

Situazione urbanistica: Riguardo al **lotto 1** non vi sono gravi difformità, poiché vi è solo uno scompenso fra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi relativamente ad alcune tramezzature interne specificatamente identificate a pag. 26 e ss della CTU dell'Ing. Raffaele Di Paolo del 21.06.2017 che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o ulteriore informazione.

Riguardo al **lotto 2** sussistono alcune difformità, poiché il terrazzo esterno è rappresentato in maniera differente rispetto a quanto rilevato all'attualità, le altezze interne sono riportate erroneamente rispetto alle reali altezze misurate in sede di accesso peritale, infine esiste uno scompenso fra la rappresentazione catastale e lo stato dei luoghi relativo ad alcune tramezzature interne specificatamente identificate a pag. 28 e ss della CTU dell'Ing. Raffaele Di Paolo del 21.06.2017 che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o ulteriore informazione.

Si precisa che riguardo ai lotti 1 e 2, il CTU ha puntualizzato che dalle ricerche eseguite presso il Comune di San Cipriano D'Aversa ***“non sono stati rilevati i titoli autorizzativi relativi alla realizzazione del fabbricato in cui sono ubicati i cespiti”***.

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

- Il Gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**
- Il portale della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it;
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Dott. Adolfo Adamo.**
- L'**offerta d'acquisto**, in regola con l'imposto di bollo di € 16,00 (da assolvere in modalità telematiche), potrà essere formulata **entro e non oltre le ore 23:59 del 13.01.2025**, esclusivamente **con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta telematica”**, fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (www.asteannunci.it), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare: *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

Dott. Adolfo Adamo
Corso Umberto I n.190 – Napoli
Tel 081.28.56.28
Cell 335/62.85.019
Mail: adolfo.adamo@studioasssociatoadamo.it
Pec adolfo.adamo@odcecnapoli.it

recapito di telefonia mobile; *c*) 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) anagrafici e contatti; *d*) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO, in tale campo vanno indicati solo i numeri che compongono il CRO, escludendo le lettere), 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 e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'**offerta telematica** dovranno essere allegati: *a*) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; *b*) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione; *c*) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia 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); *d*) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; *e*) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; *f*) se l'offerta sia 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: *a*) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; *b*) trasmessa direttamente 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). 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, comma 4, D.M. n. 32 del 2015;

- L'offerta ed i relativi documenti allegati **va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio per il recupero coattivo).

- La **cauzione**, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata entro le ore **23:59 del 19.12.2024** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario presso **Banca Sella SpA** intestato a **Tribunale Napoli Nord** avente le seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT75A0326822300052136399670**, con l'indicazione della seguente causale **“Proc. Esecutiva n. RGE N.598/2015, lotto n.____, versamento cauzione”**. La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo. Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

- **Il giorno 14.01.2025 ore 10,00 il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte contenute nelle buste telematiche ed alla deliberazione sulle medesime, eventualmente, nel momento in cui avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, all'avvio della gara con le modalità telematiche.**

Qualora, in tale data e ora, il professionista delegato non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del gestore della vendita telematica (ASTALEGALE.NET S.P.A.) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, 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 è trasmesso dal gestore, a mezzo sms, al recapito di

telefonia mobile indicato nell'offerta.

- All'esito della verifica delle offerte formulate il professionista delegato procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara. 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'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanza di assegnazioni ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di **più 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 determinate al momento dell'indizione della stessa, 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 degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) in secondo luogo qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato la migliore offerta tenendo conto nell'ordine dell'entità della cauzione prestata, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di gara, questa avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. Gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio esclusivamente *on line*, tramite l'area riservata del gestore ASTALEGALE.NET S.P.A.; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato. La gara avrà termine alle ore **10:00 del 16.01.2025** (SECONDO giorno successivo a quello in cui è stata avviata). Qualora vengano effettuate negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine della gara, la scadenza della gara stessa 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). La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo. Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine deve 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 – tramite SMS e posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante – a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l’elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

Se sono state presentate **istanze di assegnazione a norma dell’art. 588 c.p.c.** e la vendita non ha avuto luogo – o per mancanza totale di offerte o perché l’unica offerta è stata di importo inferiore al valore d’asta o perché il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima, in assenza di gara, è inferiore al valore d’asta oppure, in presenza di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all’esito della gara è stato comunque inferiore al valore d’asta – il delegato procede all’assegnazione.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, per cui anche l’esistenza di eventuali vizi anche se occulti o 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 iscrizioni e trascrizioni. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento saranno cancellate dal professionista delegato, salvo dispensa, e a spese dell’aggiudicatario;
- ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l’acquisto dell’immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura notarile avente data anteriore a quella della vendita;
- l’aggiudicatario dovrà **versare il saldo del prezzo** entro il termine perentorio e non prorogabile di **120 giorni dall’aggiudicazione**.

Il versamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente presso Banca Sella SpA intestato a **Tribunale Napoli Nord** avente le seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT75A0326822300052136399670**, con l’indicazione della seguente causale **“Proc. Esecutiva n. RGE N.598/2015, lotto n.____, versamento saldo prezzo”** (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico), oppure, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“TRIBUNALE DI NAPOLI NORD N.247 2018 R.G.”** da consegnare al professionista delegato.

Dott. Adolfo Adamo
Corso Umberto I n.190 – Napoli
Tel 081.28.56.28
Cell 335/62.85.019
Mail: adolfo.adamo@studioasssociatoadamo.it
Pec adolfo.adamo@odcecnapoli.it

Nel medesimo termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per spese e oneri di trasferimento a mezzo bonifico bancario sul conto corrente presso **CARIPARMA SPA** Agenzia n.13 di Napoli intestato a **“Tribunale di Napoli Nord N.598/2015 RGE SPESE”** avente le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT 66 E 06230 03551 0000 57398789** con indicazione della seguente causale **“Proc. Esecutiva n. RGE N.598/2015, lotto n.____, versamento fondo spese”** (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), o assegno circolare da consegnare al professionista delegato, (ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali) salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., in tal caso al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento;

PUBBLICITA' e INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà reso pubblico, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato mediante:

1. pubblicazione sul sito internet del Ministero della Giustizia nell'area denominata **“Portale delle Vendite Pubbliche”** almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. pubblicazione sul sito web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto unitamente alla relazione di stima e all'ordinanza di vendita;
3. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea SpA almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Maggiori informazioni presso il Dott. Adolfo Adamo delegato/custode giudiziario (335/62.85.019 – 081/28.5628) che fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile previo appuntamento da richiedere tramite il portale www.portalevenditepubbliche.giustizia.it o all'indirizzo mail adolfo.adamo@studioasssociatoadamo.it.

Napoli, 09 ottobre 2024

Il professionista delegato

Dott. Adolfo Adamo