

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III
R.G.E. n. 354/2018 - G.E. dott.ssa Margherita Lojodice

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La dott.ssa Fabiana Collicelli, delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe con ordinanza depositata il 24.2.2022

AVVISA

che il giorno **11 OTTOBRE 2023 alle ore 15:00** tramite il portale <https://astepubbliche.notariato.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 MODALITA' ASINCRONA**, del seguente **LOTTO UNICO**:

piena ed intera proprietà di appartamento ad uso civile abitazione al piano rialzato con lastrico solare e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ubicato in Arzano (NA), alla via Padre Pio da Pietrelcina (ex via Santa Giustina) n. 52, composto da cucina - soggiorno, bagno, camera da letto doppia, camera da letto matrimoniale e disimpegno; confina con: a sud con via Padre da Pietrelcina, ad ovest con androne (p.lla 512), ad est con p.lla 540 e a nord con cortile comune (p.lla 513); è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Arzano al **foglio 6, particella 553, sub. 5, piano T**, categ. A/3, cl. 1, vani 3,5, superficie catastale mq. 51, superficie catastale escluso aree scoperte mq. 51, **r.c. € 169,91**.

Prezzo Base: € 23.373,00 - Offerta 75%: € 17.530,00 - Aumenti minimi: € 1.000,00

STATO LOCATIVO: L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia. Non esiste condominio.

PROVENIENZA: L'immobile pignorato è pervenuto alla parte esecutata, in regime di separazione legale dei beni, in forza di atto di compravendita del 18.09.2002 per atto del notaio Matteo Renato Ciaccia trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 20.09.2002 ai nn. 39639/30652.

SITUAZIONE URBANISTICA: dalla documentazione agli atti e dalla Consulenza Tecnica redatta dall'arch. Barbara Izzi, alle quali integralmente si rinvia per una migliore e più dettagliata descrizione del bene in vendita e che gli offerenti devono consultare prima di partecipare alla vendita, emerge quanto segue:

Il bene pignorato costituisce un appartamento ubicato all'interno del cortile comune di un organismo edilizio residenziale realizzato ai primi del '900 in una zona centrale del Comune di Arzano e precisamente a via Padre Pio da Pietrelcina (ex traversa Santa Giustina) n.52 e, per il tipo di struttura e di materiali (tufo), è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 e per la ristrutturazione eseguita non è stata mai presentata richiesta di autorizzazione e successivamente, a seguito di verbale della P.M. è stata ingiunta alla parte esecutata dall'Ufficio Abusivismo Edilizio del Comune sanzione pecuniaria n. 70/2003, senza ordine di demolizione del bene ma delle opere esterne non conformi all'ordinanza, per la realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare, pavimentazione in cotto del lastrico solare, posa in opera di ringhiera in ferro, realizzazione della tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico realizzate senza alcun titolo autorizzativo.

Non essendo stato rinvenuto nessun atto urbanistico, non è stato possibile effettuare il confronto con lo stato dei luoghi in merito all'eventuale presenza di abusi o difformità relativamente al bene pignorato, tranne che per le difformità rilevate dalla P.M. e altre per cui è necessaria l'autorizzazione e precisamente la realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare, la pavimentazione in cotto del lastrico solare, la posa in opera di ringhiera in ferro, la realizzazione della tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico oltre gli scavi realizzati nella muratura di tufo visibili all'interno dell'appartamento, la terrazza antistante con la tettoia, la recinzione avanti all'immobile, le tettoie sulle due finestre all'esterno e la presenza del soppalco con la scala per il quale è necessaria l'autorizzazione.

Per il fabbricato non si riscontra l'esistenza di un titolo autorizzativo, non essendo ancora prevista la licenza all'epoca della costruzione. L'immobile, però, è stato oggetto di ristrutturazione e di miglioramento statico e strutturale, con recupero abitativo del sottotetto, per il cui intervento è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 52 del 29.07.2008, a seguito di richiesta del 11.04.2008 prot. 12088. Rispetto al titolo lo stato dei luoghi appare conforme a meno di alcune differenze riguardanti la composizione interna, la modifica di alcune finestre e la diversa configurazione dei pilastri.

Tra la documentazione del relativo fascicolo, sono state rinvenute la relazione tecnica e i grafici di progetto, la relazione asseverata sulla continuità storica dell'immobile, l'impegnativa del richiedente il titolo, il certificato di ultimazione e conformità dei lavori, il certificato di collaudo depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Napoli il 14.12.2009 prot. 1079810/2009. Non è stato rinvenuto, invece, il Certificato di Agibilità.

Per il bene pignorato, in particolare, non risultano presentate altre pratiche edilizie (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), neanche in sanatoria, né relative domande. L'U.T.C., inoltre, non ha dato riscontro dell'esistenza di nessun tipo di provvedimento (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emesso nei confronti del fabbricato e/o del bene.

Il fabbricato ricade nel perimetro del centro storico, in zona B1 - zona edificata da ristrutturare del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R.C. n.3032 del 28.06.1977. In base all'art.2 delle norme tecniche di attuazione, gli interventi edilizi sono ammessi mediante Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata; in assenza di tali strumenti sono consentiti soltanto i lavori di ordinaria manutenzione necessari al risanamento statico ed igienico degli edifici compresa inoltre la ristrutturazione funzionale di essi senza alterazione della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti.

Rispetto ai grafici di progetto allegati al titolo autorizzativo, il bene appare sostanzialmente conforme per superficie, volume e sagoma. Si rileva una dimensione trasversale minore di quella indicata nelle quote di progetto (6,48 m in luogo di 6,60 m), rientrando comunque nel margine di tolleranza del 2% previsto dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001. Inoltre, al di là delle differenze attribuibili alla restituzione grafica e alla scansione della pianta, sono riscontrabili le seguenti difformità, anche tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: diversa posizione di alcuni tramezzi; realizzazione del tramezzo nell'ingresso, con conseguente creazione del disimpegno, e rimozione di quello con la cucina; diversa configurazione dei pilastri indicati; diversa posizione di alcune porte interne; modifica della posizione e/o dimensione di alcune finestre; minore spessore della muratura perimetrale della cucina; chiusura di parte del terrazzo con box in alluminio.

Considerata la natura delle opere realizzate, a parere dell'esperto le stesse potrebbero identificarsi come interventi di manutenzione straordinaria come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, riguardanti le parti strutturali dell'edificio e i prospetti, senza alterare la volumetria complessiva dell'edificio. In tal caso la regolarizzazione appare possibile in virtù dell'art.37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità) dello stesso D.P.R., mediante S.C.I.A. in sanatoria come previsto al comma 4.

Riguardo il box in alluminio realizzato nel terrazzo, viste le limitate dimensioni e la funzione, l'esperto ritiene che non costituisca una struttura verandata ma un modesto volume tecnico, che non crea incremento di volume e non incide sul carico urbanistico, per questo rientrando nei casi di attività di edilizia libera. Tuttavia, se tale struttura si dovesse configurare quale veranda, non essendo regolarizzabile urbanisticamente, occorre provvedere alla sua rimozione, con un costo di circa 500 €.

In caso di regolarizzazione, poi, occorre provvedere alla pratica dell'agibilità che, come previsto dall'art.24 del D.P.R. 380/2001, si effettua mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) corredata della documentazione elencata al comma 5 del suddetto articolo, con costi non determinabili in maniera precisa. Ad ogni modo, considerato che l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato di difformità e tenendo conto di eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione dello stesso, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo con l'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatte valere nella procedura espropriativa (Sentenza n.9420 del 30.10.2018 del Tribunale di Napoli – XI sezione civile) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui il bene pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ed il cortile comune insistono su un'area distinta al N.C.T. del Comune di Afragola al foglio 20 particella 109 superficie 1,40 are e particella 124, superficie 2,70 are, entrambe di qualità ENTE URBANO dall'impianto meccanografico del 02.01.1980.

Difformità urbanistico edilizie:

non è stato possibile effettuare il confronto con lo stato dei luoghi tranne che per le difformità rilevate dalla P.M. con ordine di sanzione pecuniaria n. 70/2003 per le opere esterne realizzate senza alcun titolo autorizzativo e altre per cui è necessaria l'autorizzazione e precisamente:

- realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare, pavimentazione in cotto del lastrico solare, la posa in opera di ringhiera in ferro;
- realizzazione di tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico;
- scavi realizzati nella muratura di tufo visibili all'interno dell'appartamento;
- terrazza antistante con la tettoia;
- recinzione davanti all'immobile;
- tettoie su due finestre all'esterno;
- presenza del soppalco con scala;

è possibile presentare una SCIA "per ripristino dello stato dei luoghi" per l'abbattimento delle opere non assentite (soppalco e scala interna, scala esterna a chiocciola, balaustra del lastrico solare, delimitazione in ferro con cancello del cortile, terrazza piano rialzato, tettoie, chiusura dei vuoti nei muri interni), considerando le spese necessarie, comprensive di quelle tecniche, per un costo totale pari ad € 2.000,00, detratti nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

Difformità catastali:

E' stato possibile riscontrare difformità confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale dell'immobile rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Napoli e risultano le seguenti difformità presenti:

- tettoie presenti sulle due finestre all'esterno allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- realizzazione della scala esterna metallica a chiocciola di comunicazione tra il piano terra e il lastrico solare allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- realizzazione della tettoia di mq. 4,00 x 6,00 sulla metà sinistra del lastrico solare allo stato dei luoghi e non vi è riportata planimetria dovendo essere solo un lastrico solare;
- scavi realizzati nella muratura di tufo visibili all'interno dell'appartamento e non presenti in planimetria;
- presenza di terrazza antistante con la tettoia e delimitazione di parte del cortile ad uso esclusivo allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- presenza di soppalco con la scala allo stato dei luoghi e non in planimetria;
- diversa destinazione d'uso del lastrico solare allo stato dei luoghi;
- presenza di superficie non dichiarata quale il soppalco allo stato dei luoghi;
- diversa distribuzione interna allo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale;

- modifiche di prospetto interno al cortile rispetto alla planimetria;

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2, che consiste in presentazione del Docfa della planimetria, che verrà assentite a seguito di conclusione della SCIA per il ripristino dello stato dei luoghi, i costi relativi alle seguenti operazioni, comprensive di spese tecniche, sono pari a € 1.500,00, detratti nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

NON risultano ulteriori vincoli od oneri giuridici oltre la presente procedura espropriativa.

NON risultano gravanti pesi o oneri di altro tipo.

L'immobile pignorato NON ricade su suolo demaniale.

NON vi è certificato di agibilità.

Il bene NON è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica che resta a carico dell'aggiudicatario con un costo di circa € 302,39.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

DISPOSIZIONI GENERALI

- il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società **NOTARTEL S.P.A.**;

- il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito **<https://astepubbliche.notariato.it>**;

- il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott.ssa Fabiana Collicelli;

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto deve essere depositata **entro le ore 23:59 del giorno 10.10.2023**, 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/>), nonché sul portale del gestore della vendita telematica;

-- 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 minorenne, 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 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 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:

- 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 (dell'importo di € 16,00) con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, con procedura telematica disponibile sul sito pst.giustizia.it, al menù "pagamento bolli digitali", 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 del 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: **fabiana.collicelli@odcecnapoli.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 del gestore della vendita intestato a **Notartel S.p.A. Cauzioni Aste** dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT24/I/03332/03201/000002610810** dell'importo della cauzione **con causale: "versamento cauzione RGE n. 354/2018"**.

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 delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in 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.

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 suindicato il giorno **11.10.2023 alle**

ore 15:00 attraverso collegamento operato presso lo studio del delegato sito in Mugnano di Napoli alla Via L. Bovio n.4. 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 suindicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno 30 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, il professionista delegato:

a) procederà ad avviare la GARA TRA GLI OFFERENTI, che avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, non inferiori a quanto sopra indicato, con precisazione che:

- ogni partecipante ammesso alla gara potrà formulare offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nel periodo di durata della gara, in misura non inferiore a quanto innanzi indicato;

- 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 e avrà termine alle **ore 11:00 del giorno 13/10/2023**.

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 deliberazione 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 354/2018".

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 è già autorizzato a versare 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).

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.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione 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, da parte di costui, nel fascicolo telematico della minuta 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, con le seguenti modalità:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno sessantacinque (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;
2. pubblicazione eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.venditepubblichenotarili.notariato.it, www.avvisinotarili.notariato.it, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
4. invio a cura di Notartel S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato.

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, inoltrando 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; dott.ssa Fabiana Collicelli, Custode Giudiziario e Professionista delegato, cell. 328-2915704 dal lunedì al venerdì dalle ore 16.00 alle ore 18.00 – email: fcollicelli@odcec.napoli.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, 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 Mugnano di Napoli alla Via L. Bovio n.4.

*Il professionista delegato
(dott. Fabiana Collicelli)*