

Studio Mallardo
Dottori Commercialisti & Advisors
Dott. Domenico Mallardo

Vico Pozzo, 2 – Giugliano in Campania (NA) 80014- Tel. 081 506 56 03
Mail: studiomallardo2019@gmail.com
Pec: domenico.mallardo@commercialistinapolinord.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 334/2022

G.E. DOTT. A. CIRMA

CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA: DOTT. DOMENICO MALLARDO

ESPERTO STIMATORE: ARCH. RAFFAELE VINCENZO CIMMINO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Domenico Mallardo con studio in Vico Pozzo n.2 -80014-Giugliano in Campania (Na), professionista delegato per la vendita telematica asincrona dal Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Cirma con ordinanza del 06.08.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 334/2022 R.G.E. ad istanza di: **GROGU SPV S.r.l.**,

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che **il giorno 21 gennaio 2025, alle ore 11:00**, presso il suo studio in Giugliano in Campania (NA), al Vico Pozzo n. 2, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona, ai sensi del degli artt. 572 e 573 c.p.c. e del D.M. 32/2015, del bene immobile di seguito descritto, secondo le modalità e condizioni generali di seguito indicate.

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare, destinata a civile abitazione del tipo villetta a schiera, posta nel comune di Villa di Briano (CE), alla Via A. De Curtis Snc.

Detto immobile è dotato di accesso carrabile e pedonale sulla via De Curtis e dispone di ampia corte esclusiva destinata anche alla sosta delle automobili.

Si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, collegati tra loro da un sistema di scale interne compartimentate. Il piano seminterrato è composto da un ampio locale ed un bagno; il piano terra da soggiorno-cucina-pranzo ed un bagno; il piano primo da disimpegno, due camere da letto ed un bagno ed il piano secondo da un ampio locale (utilizzato come camera da letto) ed un bagno. Tutti i piani sono dotati di balconi. L'immobile ha affacci verso Nord, verso Sud e verso Ovest.

Studio Mallardo
Dottori Commercialisti & Advisors
Dott. Domenico Mallardo

Vico Pozzo, 2 – Giugliano in Campania (NA) 80014- Tel. 081 506 56 03

Mail: studiomallardo2019@gmail.com

Pec: domenico.mallardo@commercialistinapolinord.it

Il tutto confinante a Nord con altra proprietà nel CT foglio 10 p.lla 5570, ad Est con altra proprietà nel CF foglio 10 p.lla 5549 sub 2, a Sud con la via De Curtis ad Ovest con altra proprietà nel CT foglio 10 p.lla 5633.

Riportato presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del detto comune al foglio 10 - p.lla 5549 sub 1 - cat. A/2 - cl.3 - consistenza 5,5 vani – Dati di superficie: totale 146 mq, rendita € 482,89 – piano S1-T-1-2.

Stato dell'Immobile: Occupato

PREZZO BASE DELLA VENDITA: euro 142.000,00 (euro centoquarantaduemila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: euro 106.500,00 (euro centoseimilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA DI RILANCIO IN CASO DI GARA: euro 2.000 (euro duemila/00)

Dalla CTU in atti si rileva che:

- Tipologia catastale: appartamento di tipo civile.
- Accessi: cancello pedonale e carrabile sulla via De Curtis.
- Contesto: zona a prevalente carattere residenziale.
- Dotazioni condominiali: nessuno.
- Oneri condominiali: nessuno.
- L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.
- L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione; gli impianti sono sottotraccia, non sono state esibite certificazioni.
- Il fabbricato, di cui è parte il bene immobile in oggetto, è stato edificato in virtù di:
 - Permesso di Costruire n. 93/2007 rilasciato il 26/07/2007
 - Voltura del PdC n. 125/07 in data 09/10/2007
 - Variante n.07/08 (al PdC93/07 ed alla successiva voltura 125/07) rilasciata il 24/01/2008.
 - Agibilità tecnica n. 41/2009 rilasciata il 06/04/2009.
 - Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale né ai grafici dell'ultimo titolo autorizzativo.
 - Dal confronto tra lo stato di fatto ed i grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizia rinvenuta è emerso che:

Studio Mallardo
Dottori Commercialisti & Advisors
Dott. Domenico Mallardo

Vico Pozzo, 2 – Giugliano in Campania (NA) 80014- Tel. 081 506 56 03

Mail: studiomallardo2019@gmail.com

Pec: domenico.mallardo@commercialistinapolinord.it

1. La planimetria del subalterno staggito non è conforme: presenta la diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica dei prospetti e delle vedute sul lato Nord al piano primo ed il cambio di destinazione d'uso al piano secondo.

2. La tettoia presente nell'area cortilizia non può essere legittimata pertanto se ne prevederà la demolizione.

Il tutto come meglio riportato nella perizia dell'esperto stimatore Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, alla quale espressamente si rinvia.

MODALITA' E CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA

-Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**;

-Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it;

-Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il **dott. Domenico Mallardo**;

OFFERTA

Termine formulazione offerte: 20.01.2025 ore 23:59

Inizio vendita: 21.01.2025 ore 11:00

in tale data si procederà alla:

- verifica preliminare di ammissibilità delle offerte;
- deliberazione sulle offerte;
- avvio della gara con le modalità telematiche

Termine gara (eventuale): 23.01.2025 ore 11:00

L'offerta può essere formulata entro e non oltre il giorno **20.01.2025** esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita.

L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- a)** i dati del presentatore (dati anagrafici, di residenza e di domicilio, stato civile, numero di telefono ed indirizzo mail) che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b)** i dati dell'offerente, se diverso dal presentatore (dati anagrafici, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile, numero di telefono ed indirizzo email) 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) e contatti;

- c) elezione di domicilio in un Comune ove ha sede il Tribunale competente;
- d) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni (PEC), nonché un recapito di telefonia mobile;

l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- e) il numero della procedura esecutiva ed i dati identificativi del lotto e del bene oggetto dell'offerta;
- f) la dichiarazione espressa di avere preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della CTU e di accettare il regolamento di partecipazione, di cui al presente avviso di vendita ed all'ordinanza di vendita agli atti della procedura;

All'offerta di acquisto dovranno essere allegati:

- a) fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670 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, 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 (es.: certificato del registro delle Imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e visura camerale aggiornata;
- f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- g) se l'offerta è formulata da "procuratore legale" ex art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

1. SOTTOSCRIZIONE PRESENTAZIONE OFFERTA:

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) Sottoscritta con firma digitale e trasmessa via PEC;

oppure

b) direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR n. 68 del 2005; e che 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). In questo caso, si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4, del D.M. n. 32/2015.

L'offerta, così articolata e con i relativi documenti 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 della PEC del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con le modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che:

- esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo mail del professionista delegato, referente della procedura, dott. Domenico Mallardo, e precisamente: domenico.mallardo@commercialistinapolinord.it;
- nel caso, invece, di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati i sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa

documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE:

L'importo della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita telematica intestato ad Astalegale.net spa acceso presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670.

Il gestore della vendita è "ASTALEGALE.NET SPA"

Il bonifico dovrà riportare la seguente causale: "Proc. Esecutiva n. 334/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore **23:59** del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, 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, del relativo IBAN.

2. AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.spazioaste.it.

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.

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

- a) Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.
- b) Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati per la formulazione dell'offerta.
- c) Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.spazioaste.it.

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

3. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) Se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) Se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato dall'offerente salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In questo caso, il professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di **PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

- a) procederà ad avviare la gara 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 presentate istanze di assegnazione, come sopra precisato.

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato dei seguenti elementi:

i. maggior importo del prezzo offerto;

ii. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

iii. a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv. a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra 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;

- la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno 23.01.2025;

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

3. 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 di prolungamento, entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (per un totale di 4 ore).
- La deliberazione finale sulle offerte, all'esito della gara, avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno successivo non festivo.

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 (tramite PEC ed SMS);
- Al referente della procedura, l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

4. INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA

Il professionista delegato procederà alla individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- 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 "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 di cui sopra.

5. SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato)

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo in alternativa:

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

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

Se l'esecuzione si svolge su impulso o con l'intervento di un creditore fondiario, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge, dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione secondo le modalità innanzi descritte, e le spese di trasferimento secondo le modalità di seguito indicate.

6. FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione e con le stesse modalità sopra precisate, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il professionista delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o la integrazione se la somma indicata si rivelerà insufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Nord, Proc. esec. RGE n. 334/2022"
oppure
- con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso,

l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

7. SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e del versamento delle spese. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

8. ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c, qualora la vendita non abbia avuto luogo:

- a) per mancanza totale di offerte;
- b) quando l'unica offerta presentata è di importo inferiore al valore d'asta;
- c) in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al valore d'asta;
- d) in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara è comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

- i. determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii. 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;
- iii. a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

9. PRECISAZIONI

L'aggiudicatario acquisterà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al tempo della vendita così come descritti, nella perizia redatta dall'arch. Raffaele Vincenzo Cimmino in data 13.04.2024 nonché dalla documentazione versata in atti.

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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per qualsiasi motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.

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 - salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

10. RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto potranno rivolgersi al Custode giudiziario, Dott. Domenico Mallardo, per richiedere una visita dell'immobile in vendita. Detta richiesta dovrà essere inoltrata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta. Il Custode giudiziario potrà inoltre fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

11. PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. c.p.c. almeno sessantacinque (65) giorni prima dell'udienza di vendita, allegando 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, a cura della ASTALEGALE.NET S.P.A., 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. pubblicazione, a cura della ASTALEGALE.NET S.P.A., sui siti internet www.astalegale.net; www.spazioaste.it almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
4. invio a cura della ASTALEGALE.NET S.P.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n.500 missive pubblicitarie a residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile posto in vendita.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell’ordinanza di delega, si rinvia alle vigenti norme di legge in materia.

Il Professionista delegato
Dott. Domenico Mallardo