

Tribunale di Napoli Nord
III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
Procedimento di divisione giudiziale R.G. n.10871/2022

AVVISO DI VENDITA

Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n. 26 (tel. 081-5521624), professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*, in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.I. Dr.ssa Lorella Triglione del 25.10.2024;
-vista la predetta ordinanza di delega del 25.10.2024 emessa nell'ambito del giudizio di divisione recante R.G. n.10871/2022, costituente sub-procedimento della procedura espropriativa immobiliare recante R.G.E. n.44/2021;
- visto il D.L. n.83/2015 convertito con modificazioni in L. 6.08.2015 n.132;
- vista la Direttiva del Presidente della III Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord del 20.02.2018, come successivamente modificata in data 27.02.2018;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

avvisa

che il giorno **25 MARZO 2025** alle ore **15:00** presso lo studio legale dell'Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B, piano 6, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICHE e con eventuale GARA IN MODALITA' ASINCRONA** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dei **SEI LOTTI** di seguito descritti, facenti parte del compendio immobiliare pignorato, con le modalità ed alle condizioni sotto riportate.

Le offerte di acquisto, pertanto, **dovranno** essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed **essere trasmesse entro il giorno** precedente la data della vendita e quindi entro il giorno **24 marzo 2025**.

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

Qualora invece non siano presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero nel caso di inefficacia dell'offerta o, comunque, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNO

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO UNO - **piena ed intera proprietà** di locale commerciale sito in Calvizzano, in Via Conte Mirabelli nn.128/130, piano terra, composto da due vani utili, con accesso dalla strada pubblica, sulla quale presenta due distinte luci.

Confini - confinante con Via Conte Mirabelli, con androne comune e con sub 102.

Dati catastali - riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano al foglio 5, p.lla 166, **sub 101, cat. C/1**, classe 4, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 72 mq, Via Conte Mirabelli n. 128/130, piano T, rendita catastale euro 726,35.

Superficie: superficie commerciale totale 50,60 mq.

Il locale presenta due distinte luci chiuse da serrande di tipo avvolgibile. Per ragioni di sicurezza, a causa del soffitto pericolante e delle serrande d'ingresso ossidate e bloccate nella muratura, gli ausiliari del G.E. non hanno potuto ispezionare l'interno dell'immobile. Dalla planimetria catastale è stato comunque possibile desumere che esso si compone di due vani utili, tra loro comunicanti. L'immobile non ha pertinenze a corredo. Sono compresi nel lotto in oggetto tutti i proporzionali diritti indivisi sulle cose comuni, come da titolo di provenienza (cfr. *infra*).

Prezzo: € 36.000,00 (trentaseimila/00).

Offerta minima presentabile: € 27.000,00 (ventisettemila/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 3.000,00 (tremila/00).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 36.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 27.000,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 27.000,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e Stato di occupazione.

Il titolo di provenienza dell'immobile in oggetto è costituito da atto di compravendita per notar Ida D'Ambrosio del 17.12.2009 (rep. 22.513 - racc. 8.207), trascritto il 12.01.2010 ai nn.800/600, per acquisto fattone dai precedenti proprietari. Nel predetto contratto viene precisato che *"la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili che ne sono oggetto, tutti fatiscenti, ben noto alla società acquirente, e comprende i connessi diritti, le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive preesistenti e la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile"*, ed inoltre che *"rientra tra le parti comuni del fabbricato il cortile interno allo stesso"*.

Quanto allo stato di occupazione, come esposto dinanzi, l'immobile è risultato non accessibile per ragioni di sicurezza.

Situazione catastale (come da perizia)

Nel riportarsi alla relazione di stima, si evidenzia quanto di seguito.

Situazione degli intestati.

L'immobile in oggetto risulta attualmente in ditta ai comproprietari.

Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.

Come esposto nella relazione di stima, a causa del soffitto pericolante e delle serrande d'ingresso ammalorate, non è stato possibile ispezionare l'interno dell'immobile e procedere alla verifica di eventuali difformità interne.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Nel riportarsi alla relazione di stima, si evidenzia quanto di seguito.

L'immobile in oggetto ricade in un fabbricato edificato ante 1942, per cui è legittimo dal punto di vista urbanistico.

Per le predette ragioni di sicurezza, non è stato possibile ispezionarne l'interno.

LOTTO DUE

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO DUE – piena ed intera proprietà di locale commerciale con retrostante locale deposito in Calvizzano, Via Conte Mirabelli nn.134/136, piano terra, composto da un vano fronte strada a destinazione commerciale (sub 2) ed un vano retrostante con bagno ad uso deposito (sub 103). L'immobile ha accesso dalla strada pubblica, sulla quale presenta due distinte luci, con ulteriore accesso dall'interno del cortile comune del fabbricato.

Dati catastali – riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano al foglio 5, p.lla 166, **sub 2, cat. C/1**, classe 4, consistenza 37 mq, superficie catastale totale 50 mq, Via Conte Mirabelli n. 134-136, piano T, rendita catastale euro 559,89, nonchè al foglio 5, p.lla 166, **sub 103**, classe 3, **cat. C/2**, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 29 mq, rendita euro 54,74.

Confini – confina con Via Conte Mirabelli, con androne e cortile comune e con sub 104.

Superficie: superficie commerciale totale 50,74 mq.

Dal punto di vista manutentivo, il cespite versa in mediocri condizioni generali, con cedimento di parte del controsoffitto. L'accesso all'immobile, allo stato, è difficoltoso a causa delle serrande d'ingresso di tipo avvolgibile, ossidate e bloccate nella muratura perimetrale. L'immobile non ha pertinenze a corredo. Sono compresi nel lotto in oggetto tutti i proporzionali diritti indivisi sulle cose comuni, come da titolo di provenienza (cfr. *infra*).

Prezzo:

PREZZO BASE: € 37.000,00 (trentasettemila/00).

Offerta minima presentabile: € 27.750,00 (ventisettemilasettecentocinquanta/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 3.000,00 (tremila/00).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 37.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 27.750,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 27.750,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e Stato di occupazione.

Il titolo di provenienza dell'immobile in oggetto è costituito da atto di compravendita per notar Ida D'Ambrosio del 17.12.2009 (rep. 22.513 - racc. 8.207), trascritto il 12.01.2010 ai nn.800/600, per acquisto fattone dai precedenti proprietari. Nel predetto contratto viene precisato che *“la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili che ne sono oggetto, tutti fatiscenti, ben noto alla società acquirente, e comprende i connessi diritti, le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive preesistenti e la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile”*, ed inoltre che *“rientra tra le parti comuni del fabbricato il cortile interno allo stesso”*.

Quanto allo stato di occupazione, come esposto dinanzi, l'accesso all'immobile in oggetto è difficoltoso per ragioni di sicurezza, per cui non risulta occupato.

Situazione catastale.

Nel riportarsi alla relazione di stima, si evidenzia quanto di seguito.

Situazione degli intestati.

L'immobile in oggetto risulta attualmente in ditta ai comproprietari.

Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.

Come esposto nella relazione di stima, per l'immobile in oggetto è emersa una difformità consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni: di qui la necessità di sanare la difformità, ex art. 37 DPR 380/2001 e s.m.i., ed aggiornare la scheda catastale. I costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, determinati in € 1.000,00 dall'esperto, cedendo a carico dell'aggiudicatario, sono stati dallo stesso decurtati dal valore finale di stima.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Nel riportarsi alla relazione di stima, si evidenzia quanto di seguito.

L'immobile in oggetto ricade in un fabbricato edificato ante 1942, per cui è legittimo dal punto di vista urbanistico.

Dal raffronto effettuato dall'esperto tra lo stato catastale e l'attuale stato dei luoghi, è emersa una difformità consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile ex art. 37 DPR 380/2001 e s.m.i... Come esposto dinanzi, i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad € 1.000,00, sono stati dall'esperto decurtati dal valore finale di stima.

LOTTO QUATTRO

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO QUATTRO - piena ed intera proprietà di appartamento con retrostante terreno sito in Calvizzano, alla Via Conte Mirabelli n.132, piano terra. L'appartamento è composto da quattro vani ed accessorio esterno, con accessi dal cortile interno, posti di fronte a chi entra dal portone comune prospiciente la pubblica via. Il terreno ha una superficie di 1.857 mq catastali.

Dati catastali - L'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano al foglio 5, p.lla 166, **sub 105, cat. A/4**, classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale 71 mq, Via Conte Mirabelli n. 132, piano T, rendita catastale euro 104,84. Il terreno è riportato al Catasto terreni del Comune di Calvizzano al foglio 5, **p.lla 1112**, frutteto di classe 1, superficie catastale 1.857 mq, reddito dominicale euro 57,54 reddito agrario euro 26,85.

Confini - Il tutto confina con cortile comune, con sub 6, con p.lla 1179 e con p.lla 615.

Superficie: superficie commerciale totale 79,55 mq.

Come esposto in perizia, sebbene sia classificato catastalmente come abitazione, l'immobile, nelle condizioni attuali, si presta ad uso deposito, a meno di idonei interventi di adeguamento tecnico/funzionali da valutare per ottenere la necessaria abitabilità, nel rispetto dei regolamenti comunali. Diversamente, occorrerà cambiare la categoria catastale a deposito. A corredo dell'immobile vi è un accessorio esterno posto sul cortile comune dal quale è raggiungibile. Il terreno, di tipo frutteto, si presenta coltivato e ben tenuto, con una buona viabilità interna.

Sono compresi nel lotto in oggetto tutti i proporzionali diritti indivisi sulle cose comuni, come da titolo di provenienza (cfr. *infra*).

Si precisa che **il Lotto 4 in oggetto consente l'accesso al terreno costituente Lotto 8, riportato in C.F. al foglio 5, p.lla 1179, pignorato ed in vendita nella procedura esecutiva R.G.E. n.44/2021, nell'ambito della quale è stato incardinato il presente giudizio di divisione endoesecutiva recante R.G. n.10871/22. Il Lotto 8, allo stato, è infatti costituito da fondo intercluso.**

Prezzo:

PREZZO BASE: € 85.000,00 (ottantacinquemila/00).

Offerta minima presentabile: € 63.750,00 (sessantatremilasettecentocinquanta/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 5.000,00 (cinquemila/00).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 85.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 63.750,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 63.750,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e Stato di occupazione.

Il titolo di provenienza dell'immobile in oggetto è costituito da atto di compravendita per notar Ida D'Ambrosio del 17.12.2009 (rep. 22.513 - racc. 8.207), trascritto il 12.01.2010 ai nn.800/600, per acquisto fattone dai precedenti proprietari. Nel predetto contratto viene precisato che *"la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili che ne sono oggetto, tutti fatiscenti, ben noto alla società acquirente, e comprende i connessi diritti, le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive preesistenti e la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile"*, ed inoltre che *"rientra tra le parti comuni del fabbricato il cortile interno allo stesso"*.

Quanto allo stato di occupazione, l'immobile è occupato da terzi senza titolo opponibile.

Situazione catastale.

Nel riportarsi alla relazione di stima, si evidenzia quanto di seguito.

Situazione degli intestati.

L'immobile in oggetto risulta attualmente in ditta ai comproprietari.

Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.

Come esposto nella relazione di stima, per l'immobile in oggetto, dagli accertamenti effettuati dall'esperto - per i quali sono state considerate anche le precedenti planimetrie catastali d'impianto sub 4 e sub 5, da cui deriva l'attuale subalterno 105 - è emersa un'erronea parziale raffigurazione planimetrica dell'appartamento. L'esperto ha stimato i costi per aggiornare la scheda catastale in € 500,00, provvedendo a decurtarli dal valore finale di stima.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Nel riportarsi alla relazione di stima, si evidenzia quanto di seguito.

L'immobile in oggetto ricade in un fabbricato edificato ante 1942, per cui è legittimo dal punto di vista urbanistico.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, reperito dall'Ing. Sandro Di Pietro ed allegato alla perizia, risulta che il terreno distinto dalla particella 1112 ricade in Zona "Verde privato vincolato", secondo il vigente P.U.C., nonché in Area di Interesse Archeologico.

LOTTO CINQUE

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO CINQUE - piena ed intera proprietà di locale deposito in Calvizzano (NA), Via Conte Mirabelli n.132, piano terra, composto da un vano, con accesso dal cortile interno posto a destra rispetto a chi entra dal portone prospiciente la strada pubblica.

Confini - confinante con vano scala, sub 102 e con cortile comune.

Dati catastali - riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano al foglio 5, p.lla 166, sub 7, classe 4, cat. A/4, vani 1, superficie catastale totale 135 mq, rendita catastale euro 41,32.

Superficie - superficie commerciale totale 20,94 mq.

L'immobile presenta un soppalco in legno, da rimuovere a causa delle precarie condizioni di stabilità.

Quantunque classificato catastalmente come abitazione, nelle condizioni attuali, esso si presta solo ad uso deposito, con conseguente necessità di provvedere ad un cambio di destinazione d'uso.

L'immobile non ha pertinenze a corredo. Sono compresi nel lotto in oggetto tutti i proporzionali diritti indivisi sulle cose comuni, come da titolo di provenienza (cfr. *infra*).

Prezzo: 9.400,00 (novemilaquattrocento/00).

Offerta minima presentabile: € 7.050,00 (settemilacinquanta/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 1.000,00 (mille/00).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 9.400,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 7.050,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 7.050,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e Stato di occupazione.

Il titolo di provenienza dell'immobile in oggetto è costituito da atto di compravendita per notar Ida D'Ambrosio del 17.12.2009 (rep. 22.513 - racc. 8.207), trascritto il 12.01.2010 ai nn.800/600, per acquisto fattone dai precedenti proprietari. Nel predetto contratto viene precisato che *"la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili che ne sono oggetto, tutti fatiscenti, ben noto alla società acquirente, e comprende i connessi diritti, le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive preesistenti e la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile"*, ed inoltre che *"rientra tra le parti comuni del fabbricato il cortile interno allo stesso"*.

Quanto allo stato di occupazione, il bene è occupato da terzi senza titolo opponibile.

Situazione catastale (come da perizia)

Nel riportarsi alla relazione di stima, si evidenzia quanto di seguito.

Situazione degli intestati.

L'immobile in oggetto risulta attualmente in ditta ai comproprietari.

Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.

Come esposto nella relazione di stima, la planimetria catastale dell'appartamento sub 8 è stata erroneamente abbinata al sub 7. L'esperto ha stimato i costi per aggiornare la scheda catastale in € 500,00, provvedendo a decurtarli dal valore finale di stima

Situazione urbanistica ed edilizia.

Nel riportarsi alla relazione di stima, si evidenzia che l'immobile ricade in un fabbricato edificato in epoca anteriore al 1942, per cui è legittimo dal punto di vista urbanistico.

LOTTO SEI

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO SEI - piena ed intera proprietà di locale deposito sito in Calvizzano (NA), Via Conte Mirabelli n.132, piano terra, composto da un vano ed un adiacente distaccato accessorio esterno, con accesso dal cortile interno posto a destra rispetto a chi entra dal portone prospiciente la strada pubblica.

Confini - confinante con sub 7, con sub 101 e con cortile comune.

Dati catastali - riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano al foglio 5, p.lla 166, **sub 102**, classe 2, **cat. C/2**, consistenza 36 mq, superficie catastale totale 52 mq, rendita catastale euro 83,67.

Superficie - superficie commerciale totale 45,85 mq.

L'immobile si presenta allo stato rustico, privo di rifiniture. Gli ausiliari del G.E. non hanno potuto ispezionare il locale accessorio a causa del portoncino d'ingresso bloccato nella muratura laterale.

Sono compresi nel lotto in oggetto tutti i proporzionali diritti indivisi sulle cose comuni, come da titolo di provenienza (cfr. *infra*).

Prezzo: € 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00).

Offerta minima presentabile: € 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 2.000,00 (duemila/00).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 19.200,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 14.400,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 14.400,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e Stato di occupazione.

Il titolo di provenienza dell'immobile in oggetto è costituito da atto di compravendita per notar Ida D'Ambrosio del 17.12.2009 (rep. 22.513 - racc. 8.207), trascritto il 12.01.2010 ai nn.800/600, per acquisto fattone dai precedenti proprietari. Nel predetto contratto viene precisato che *"la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili che ne sono oggetto, tutti fatiscenti, ben noto alla società acquirente, e comprende i connessi diritti, le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive preesistenti e la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai*

sensi dell'art. 1117 del Codice Civile", ed inoltre che "rientra tra le parti comuni del fabbricato il cortile interno allo stesso".

Quanto allo stato di occupazione, il bene è occupato da terzi senza titolo opponibile.

Situazione catastale (come da perizia)

Nel riportarsi alla relazione di stima, si evidenzia quanto di seguito.

Situazione degli intestati.

L'immobile in oggetto risulta attualmente in ditta ai comproprietari.

Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.

Come esposto nella relazione di stima, sono emerse difformità relative ad una diversa distribuzione di luci e accessi: di qui la necessità di sanare la difformità, ex art. 37 DPR 380/2001 e s.m.i., ed aggiornare la scheda catastale. I costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, determinati in € 1.500,00 dall'esperto, cedendo a carico dell'aggiudicatario, sono stati dallo stesso decurtati dal valore finale di stima.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Nel riportarsi alla relazione di stima, si evidenzia che l'immobile ricade in un fabbricato edificato in epoca anteriore al 1942, per cui è legittimo dal punto di vista urbanistico.

Come esposto sopra, sono emerse difformità tra stato catastale ed attuale stato dei luoghi, consistenti in una diversa distribuzione di luci e accessi, sanabile ex art. 37 DPR 380/2001 e s.m.i., con costi di regolarizzazione urbanistica e catastale determinati in € 1.500,00 e decurtati dal valore finale di stima.

LOTTO SETTE

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO SETTE - piena ed intera proprietà di appartamento con sovrastante sottotetto non praticabile, in Calvizzano (NA), Via Conte Mirabelli n.132, piano primo e piano secondo/sottotetto. L'appartamento al piano primo è composto da cinque vani, disimpegno, cucina, bagno, terrazzo e balconcino lato strada, con accesso dal vano scala posto a sinistra rispetto a chi sale le scale. Il sovrastante sottotetto al piano secondo è costituito da due distinti vani ad uso deposito, è di tipo non praticabile ed è raggiungibile, tramite una botola posta sul soffitto, dal vano scala comune.

Confini - confinante con Via Conte Mirabelli, cortile comune e vano scala.

Dati catastali - L'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano al foglio 5, p.lla 166, **sub 8**, classe 2, **cat. A/2**, vani 6,5, rendita catastale euro 419,62. Il sovrastante sottotetto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano al foglio 5, p.lla 166, **sub 106**, **cat. C/2**, classe 1, consistenza 78 mq, superficie catastale totale 101 mq, rendita catastale 153,08.

Superficie - superficie commerciale totale 185,01 mq.

Si precisa che l'Ing. Sandro Di Pietro ha rilevato la presenza di copertura del passetto in amianto, nonchè solai, sia di calpestio che di copertura, in precarie condizioni di stabilità. Anche la tettoia, che insiste su parte del terrazzino lato ovest, deve essere rimossa per problemi di stabilità e sicurezza. Gli ausiliari del G.E. non hanno potuto ispezionare il sovrastante sottotetto al piano secondo per ragioni di sicurezza, a causa del pavimento pericolante e della mancanza di un collegamento dal vano scala.

Sono compresi nel lotto in oggetto tutti i proporzionali diritti indivisi sulle cose comuni, come da titolo di provenienza (cfr. *infra*).

Prezzo: € 116.000,00 (centosedicimila/00).

Offerta minima presentabile: € 87.000,00 (ottantasettemila/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 5.000,00 (cinquemila/00).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato. Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 116.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 87.000,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 87.000,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e Stato di occupazione.

Il titolo di provenienza dell'immobile in oggetto è costituito da atto di compravendita per notar Ida D'Ambrosio del 17.12.2009 (rep. 22.513 - racc. 8.207), trascritto il 12.01.2010 ai nn.800/600, per acquisto fattone dai precedenti proprietari. Nel predetto contratto viene precisato che *"la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili che ne sono oggetto, tutti fatiscenti, ben noto alla società acquirente, e comprende i connessi diritti, le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive preesistenti e la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile"*, ed inoltre che *"rientra tra le parti comuni del fabbricato il cortile interno allo stesso"*.

Quanto allo stato di occupazione, il bene è libero e non occupato.

Situazione catastale (come da perizia)

Nel riportarsi alla relazione di stima, si evidenzia quanto di seguito.

Situazione degli intestati.

L'immobile in oggetto risulta attualmente in ditta ai comproprietari.

Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.

Come esposto nella relazione di stima, la planimetria catastale dell'appartamento sub 8 è stata erroneamente abbinata al sub 7. E' inoltre emersa una difformità consistente in una lieve diversa distribuzione degli spazi interni: di qui la necessità di sanare la difformità, *ex art.* 37 DPR 380/2001 e s.m.i., ed aggiornare la scheda catastale. I costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, determinati in € 2.000,00 dall'esperto, cedendo a carico dell'aggiudicatario, sono stati dallo stesso decurtati dal valore finale di stima.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Nel riportarsi alla relazione di stima, si evidenzia che l'immobile ricade in un fabbricato edificato in epoca anteriore al 1942, per cui è legittimo dal punto di vista urbanistico.

Come esposto sopra, è emersa una difformità tra stato catastale ed attuale stato dei luoghi, consistente in una lieve diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile *ex art.* 37 DPR 380/2001 e s.m.i., con costi di regolarizzazione urbanistica e catastale complessivamente determinati in € 2.000,00 e decurtati dal valore finale di stima.

Rinvio alle relazioni peritali redatte dall'Ing Sandro Di Pietro.

Per una più completa descrizione dei lotti in vendita, del loro stato urbanistico ed edilizio nonché dello stato di occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale delle relative **Relazioni peritali, con allegati**, redatte dall'Ing. Sandro Di Pietro, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Dette Relazioni di stima, con allegati, sono visionabili presso la

Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, G.I. Dr.ssa Lorella Triglione, R.G.E. n.10871/2022, depositate nel fascicolo telematico del predetto giudizio di divisione endoesecutiva, nonchè all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonchè, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1.- Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTEGIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**
Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it
Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Pasquale Borrelli**.

2.- Offerta.

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.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 - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

3.- Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come precisato sopra - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in proprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, 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;
- c) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura nonchè l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) i dati identificativi del **Lotto** per il quale si propone l'offerta;
- f) il referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita.

- h) l'indicazione del prezzo offerto (che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato per ciascuno dei Lotto in vendita e, pertanto, non può essere inferiore ad € 27.000,00 per il **Lotto Uno**, ad € 27.750,00 per il **Lotto Due**, ad € 63.750,00 per il **Lotto Quattro**, ad € 7.050,00 per il **Lotto Cinque**, ad € 14.400,00 per il **Lotto Sei**, ad € 87.000,00 per il **Lotto Sette**) ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. 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;
- i) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima, di accettare il regolamento di partecipazione, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

4.- Allegati dell'offerta.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

5.- Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4, DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. 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, co. 4, DM n.32/2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, 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 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli: pasqualeborrelli@avvocatinapoli.legalmail.it
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

6.- Cauzione.

L'importo della cauzione, **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versato necessariamente in **un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita, **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il **seguito codice**

IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447

Il bonifico, con causale "*Proc. RG n.10871/2022 Lotto n... .. versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che **L'ACCREDITO DELLE SOMME ABBA 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 delibazione 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.

7.- Esame delle offerte.

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** 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 verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

In merito, si precisa che:

- 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;
- nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, il sottoscritto 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 altresì 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.

Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta), inferiori quindi ad ad € 27.000,00 per il **Lotto Uno**, ad € 27.750,00 per il **Lotto Due**, ad € 63.750,00 per il **Lotto Quattro**, ad € 7.050,00 per il **Lotto Cinque**, ad € 14.400,00 per il **Lotto Sei**, ad € 87.000,00 per il **Lotto Sette**;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

8.- Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA ammissibile**:

- a) se l'offerta sia 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 di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'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 cpc. In tal caso, il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PLURIME OFFERTE ammissibili**, il prof. delegato:

- individuerà la **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;
- 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 l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale 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** sopra indicato;
 - ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
 - ✓ **la gara avrà a seguente durata:**
 - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà terminato 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, quindi, alle ore 11:00 del giorno **27 marzo 2025**;
 - **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).
 - **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), e, quindi, il giorno **28 marzo 2025**.

Si precisa altresì che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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.

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 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 al *download* del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta 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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

9.- Saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, qualora nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo a mezzo **bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Tribunale di Napoli Nord RG n.18071/2022"**, indicando nella causale anche il numero del lotto. L'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento *ex art. 585, comma 3, c.p.c.*, tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

In caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita nel termine perentorio stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente *ex art. 587 c.p.c.*, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

10.- Fondo spese.-

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto comunque verrà determinato dal professionista delegato.

Il fondo spese dovrà essere versato a mezzo di **bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Tribunale di Napoli Nord RG n.18071/2022"**, indicando nella causale anche il numero del lotto. L'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie di questo secondo, ulteriore, conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

11.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata.

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale richiesta per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e s. m. e i..

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

12.- Liberazione dell'immobile.-

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla procedura in oggetto.

Precisamente, 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.

13.- Condizioni generali dell'assegnazione.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) 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 o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore 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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

14.- Richiesta di visita dell'immobile.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Pasquale Borrelli, che potrà fornire ogni utile informazione circa le modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita avviene mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

15.- Pubblicità legale.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., attenendosi alle istruzioni di cui all'ordinanza di delega alla vendita, con le forme di seguito indicate:

- a) inserimento di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490 c.p.c., allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e di delega, della relazione di stima redatta dall'Ing. Sandro Di Pietro, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni, almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteanunci.it** e **www.astalegale.net**, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di **n.500 missive pubblicitarie** con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita.

Come disposto dal G.I. nell'ordinanza di delega alla vendita, per le forme di pubblicità indicate dinanzi sub b) e sub c), il professionista delegato procederà a compilare ed inviare un'unica richiesta di svolgimento di servizi alla società Aste Giudiziarie InLinea S.p.A..

Del presente avviso sarà data comunicazione dal professionista delegato come da ordinanza di delega alla vendita.

16.- Rinvio.

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

17.- Informazioni.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B.

Per ogni informazione, con particolare riguardo alla situazione urbanistico/edilizia ed allo stato di occupazione, e per la visita del cespite (da chiedersi con le modalità sopra indicate), far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B (Tel. 081-5521624; Fax 081-5526858; email avvborrelli@yahoo.it).

Napoli - Aversa, 13 dicembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Pasquale Borrelli