

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
AVVISIO DI VENDITA IMMOBILIARE ASINCRONA
Il professionista delegato

esaminati gli atti della procedura esecutiva n. 310/2023, contro:

██████████, nato a Napoli il 19.11.1947, e ██████████, nata a Napoli il 31.12.1954;

- promosso con atto di pignoramento del 11.07.2023, trascritto in data 04.10.2023 ai nn.47575/36974 (Serv. Pubbl. Immob. di Napoli 2).

Creditore Pignorante:

██, con sede in Marano di Napoli (NA), al Corso Europa n. 735;

- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.P.C.;

vista l'ordinanza di vendita pronunciata dal giudice dell'esecuzione;

RENDE NOTO

che il giorno 26/03/2025, alle ore 18:00 è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto, e che il giorno **27/03/2025, alle ore 16:30** e seguenti il professionista delegato procederà all'esame delle offerte con modalità telematica come di seguito descritte:

LOTTO UNICO - Area di suolo sita nel Parco Residenziale Poggio Vallesana, una zona centrale del tenimento comunale distinto al N.C.T Fg. 8, P.lla ██████, classe 1, are 33, ca 68, reddito Dominicale 78,27, quota di **2/214** e diritti per la P.P.;

L'area è confinante con Via Santa Maria a Cubito n. 735, la Strada Comunale Mercato e la Strada Comunale Campo (strade interne al parco, è circondata da diversi fabbricati ad uso abitativo con alla base attività commerciali aperte al pubblico). L'accesso carraio è unico e si guadagna dal lato Ovest del lotto; i due ingressi pedonali, invece, sono posti sui lati Est ed Ovest.

Giusta perizia agli atti, il bene pignorato consiste in un'area destinata a parcheggio, costituita da posti auto singoli numerati, e un'area destinata ad attrezzature sportive.

Dai titoli di provenienza e dagli accertamenti eseguiti emerge che per la quota pignorata è stato assegnato l'uso del posto auto n.1, fermo restando l'indivisibilità della zona. Esso si trova nell'angolo Sud/Est dell'area di parcheggio, ha una forma irregolare e una consistenza di circa 15 mq.

Completano il lotto i diritti indivisi di proprietà sulle cose comuni del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile, le servitù ivi esistenti, nonché i limiti di destinazione e di esercizio dei diritti su questa zona, come da Tabelle Millesimali, Regolamento Condominiale (che disciplina, tra l'altro, l'uso dell'area in comunione), titoli di provenienza, destinazione urbanistica e per Legge.

Prezzo base **€. 7.650,00 (Settemilaseicentocinquanta/00).**

Offerta minima **€. 5.737,50 (Cinquemilasettecentotrentasette/50).**

Condizione urbanistico edilizia:

Ai sensi della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, l'esperto stimatore riferisce che:

- Dai Registri degli Atti del Comune di Marano di Napoli e dalle risultanze dell'aggiornato C.D.U. (cfr. all. n.5), emerge che l'area di suolo ricade in zona Attrezzature di Quartiere Esistenti (Verde Pubblico), secondo il vigente

P.R.G., cui non è conforme la destinazione attuale, dato l'uso privato di un'area da asservire ad uso pubblico regolamentato. All'uopo, si rimanda all'allegato Certificato per prescrizioni, vincoli e N.T.A. (cfr. all. n.5).vi è licenza edilizia n. 1817 del 31/05/1966 per la costruzione di "un quartino ...in ampliamento al fabbricato già esistente;

- Dagli accertamenti esperiti, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, considerata l'indivisibilità dell'area, sarà necessario per l'eventuale aggiudicatario, in solido con gli altri comproprietari, accatastare l'area di parcheggio e le attrezzature sportive insistenti

Stato di occupazione: L'immobile è libero da cose o persone.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del lotto sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile allegata al presente avviso.

Modalità di presentazione delle offerte

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss.,

1) Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., entro il giorno 26/03/2025 ore 18:00, l'offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sul portale www.astetelematiche.it. Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) per il tramite di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" rilasciata in conformità a quanto previsto dal D.M. 32 del 2015, oppure in mancanza di tale apposita casella di posta elettronica, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, nonché sul portale www.astetelematiche.it.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);
- in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale

risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore o interdetto o inabilitato, dovrà essere allegata alla busta telematica copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

In caso di partecipazione di stranieri:

- se cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
- se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che consente di acquistare in Italia.

In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, il presentatore dell'offerta non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

2) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- b) La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;
- c) L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione) del versamento del saldo prezzo, il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- e) Copia della contabile di versamento della cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita.
- f) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.
- g) L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri di cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**

3) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

4) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "Proc. Esecutiva n. 310_2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione". La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente IBAN: **IT2910326822300052849400447**, causale: “Proc. Esecutiva n. 310_2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”;

L’offerta presentata è irrevocabile, la cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto;

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo);

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo, in modo che l’accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l’udienza di vendita telematica, in caso di mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell’offerente quali che siano le cause; L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l’ora in cui questa ricevuta viene generata.

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, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell’ultimo giorno utile, l’offerta può essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all’indirizzo vincenzo.salatiello@commercialistinapolinord.it ;

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell’art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l’offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente;

Il giorno e nell’orario previsto per l’apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all’eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare “on line”.

Almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta un invito a connettersi al proprio portale (www.astetelematiche.it), per assistere all’apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell’offerta di acquisto.

Il professionista delegato, all’udienza del 27/03/2025 ore 16:30 e seguenti procederà, previa apertura dei plichi telematici, all’esame delle offerte ed all’eventuale gara tra gli offerenti con modalità “asincrona”.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell’aggiudicazione provvisoria con l’identificazione dell’aggiudicatario.

Ai sensi dell’art. 572 cpc l’offerta unica è senz’altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell’art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell’offerta più alta. Essa avrà luogo sull’offerta al prezzo più alto con la modalità “asincrona”, secondo la definizione di cui all’art. 2, c.1 lett. h) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui viene avviata la gara. Durante questo periodo gli offerenti ammessi a partecipare potranno eseguire rilanci che non potranno essere inferiori a euro 1.000,00 (Mille/00) del prezzo offerto dal miglior offerente.

In caso di rilancio che interverrà nei 15 (quindici) minuti che precedono la fine della gara, questa si riterrà automaticamente prorogata di 15 (quindici) minuti, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione delle 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).

In caso di mancata aggiudicazione il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'importo dell'imposta di bollo, mediante bonifico bancario esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non eseguiranno rilanci, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente. In tal caso, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° c. c.p.c., si procederà come di seguito:

- il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima;
- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita

- a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.
- c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del professionista delegato.

- d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.
- e) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico dell'acquirente.
- f) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al **25%** del prezzo di aggiudicazione).
- g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.
- h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del trasferimento della proprietà ed a quello precedente.
- i) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi da trasmettere con istanza scritta prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento;
- l) Ogni onere fiscale e/o tributario della vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita ed alla perizia di stima, sul Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che **sul sito internet del Tribunale nonché sul sito www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net** almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

Distribuzione di n.500 missive non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Si informano gli interessati che vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali incaricate degli istituti bancari che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI. L'elenco completo degli istituti bancari è consultabile presso il sito dell'ABI.

Visita dell'immobile.

Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite Il portale delle vendite Pubbliche. Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro 30 giorni dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere chiesti al professionista delegato ai seguenti recapiti: 0815069116 – salatiellovincenzo@virgilio.it.

Villaricca (NA), 10/01/2025

Il professionista delegato
Dott. Vincenzo Salatiello