



Centro Direzionale di Napoli, Isola G1- 80143- Napoli (NA)

Tel e fax 0817877280

Mail: [info@collaruvolo.it](mailto:info@collaruvolo.it)

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

### AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare RGE 151/2023 del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Lorella Triglione;

L'avv. Tobia Collà Ruvolo, con studio in Napoli (NA), al Centro Direzionale- Isola G1, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

#### AVVISA

che il giorno 06 MAGGIO 2025 alle ore 15:30 si procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 05 MAGGIO 2025;
- (b) 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;
- (c) 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 del presente avviso.

#### NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

##### DESCRIZIONE LOTTI

##### LOTTO UNICO

- **PREZZO BASE D'ASTA € 173.000,00** (euro *centosettantatremila/00*)

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA) € 129.750,00** (euro *centoventinovemilasettecentocinquanta/00*)

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 3.000,00** (euro *tremila/00*)

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare adibita ad abitazione ubicata in Giugliano in Campania (NA), alla via Augusto Righi n. 21 (già via Antonio Pacinotti n. 21). All'unità immobiliare in oggetto è possibile accedere per tramite di una corte interna, identificata con il s ubalterno n. 9 ed accatastata

come “bene comune non censibile”, alla quale si accede attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale, posti in corrispondenza della via Augusto Righi n. 21.

L’immobile, posizionato al primo piano, ha una superficie catastale di 139 m<sup>2</sup> (escluso le superfici scoperte) e presenta una forma in pianta regolare; lo stesso è costituito da: un ingresso/soggiorno, un locale adibito a cucina/pranzo, tre camere da letto, un ripostiglio, un disimpegno ed un bagno; tutti gli ambienti sono dotati di illuminazione ed areazione naturale e presentano un affaccio sul balcone a meno del locale ripostiglio.

Si evidenzia che l’immobile è coronato da balconate poste sia sul lato ovest che sul lato est, la cui proiezione ricade all’interno del cortile comune.

L’immobile si presenta composto da:

- un ampio locale adibito a ingresso/soggiorno di forma rettangolare, con uno sviluppo longitudinale maggiore verso est e presenta un vano “porta-finestra” con infisso interno in legno con parti vetrate e infisso esterno in alluminio a lamelle orientabili, mediante il quale si accede alla balconata, posta sul lato est dell’immobile.

- un locale adibito a cucina/pranzo che presenta una forma irregolare con una quota parte della parete posta sul lato ovest rientrante, creando in questo modo una risega lungo la parete, occupata da un camino ad angolo; il locale si presenta illuminato da due porte finestre, caratterizzate anch’esse da un infisso interno in legno con parti vetrate e un infisso esterno in alluminio a lamelle regolabili. Attraverso tali aperture si accede a due balconi distinti posti sul lato ovest; il primo, che si presenta chiuso su tre lati, a servizio esclusivamente della cucina e il secondo a servizio anche del locale bagno e di una delle tre camere da letto presenti nell’immobile.

- un disimpegno attraverso il quale dalla “zona giorno” si accede alla “zona notte”, che presenta una porta in legno con inserti in vetro

- un locale adibito a ripostiglio, che si presenta illuminato soltanto artificialmente, in quanto è posto sul lato nord, adiacente ad un altro fabbricato del complesso residenziale; a tale locale, con una forma approssimabile a quella quadrata, si accede dal disimpegno attraverso una porta interna in legno con inserti in vetro.

- un unico locale bagno, a cui si accede tramite una porta in legno con inserti in vetro, di forma rettangolare, munito di sanitari, lavabo e piatto doccia, illuminato ed areato naturalmente attraverso una finestra ad un’anta posta sul lato ovest, che presenta un infisso interno in legno con parti vetrate e un infisso esterno in alluminio a lamelle regolabili.

- tre camere da letto. La camera da letto 1, di forma rettangolare e di ridotte dimensioni (circa 10 mq), presenta una porta di accesso in legno con inserti in vetro e una porta finestra, posta sul lato est a doppia anta, attraverso la quale si accede al balcone, che si sviluppa su tutto il lato est dell’immobile;

anche questa apertura presenta infissi interni in legno con inserti in vetro e infissi esterni in alluminio a lamelle regolabili; la camera da letto 2, più ampia della camera appena descritta, di forma rettangolare, presenta, come la precedente camera, una apertura verso il balcone con porta finestra a doppia anta caratterizzata da infissi interni in legno con parti vetrate e infissi esterni in alluminio a lamelle regolabili; la camera da letto 3 con una forma quadrata, di ampie dimensioni (circa 17 mq), presenta una porta interna in legno con inserti in vetro e risulta illuminata naturalmente da una porta finestra a due ante posta sul lato est, attraverso cui si accede al balcone. Tale apertura presenta infissi interni in legno con parti vetrate e infissi esterni in alluminio a lamelle regolabili di colore verde.

Tutti gli ambienti si presentano internamente in buono stato di conservazione, con pareti tinteggiate con colori tenui e prive evidenti fenomeni infiltrativi; con una pavimentazione in maioliche quadrate bianche, uguale per forma e colore; al riguardo si rappresenta che gli unici ambienti che presentano pavimentazione differente sono il locale ripostiglio, caratterizzato da maioliche di forma rettangolare e di colore beige e il locale bagno che presenta anche un rivestimento alle pareti con inserti decorativi. L'immobile è munito di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento. Al riguardo, l'Esperto stimatore ha rappresentato che non esistono certificazioni in merito alla rispondenza dei requisiti alle norme vigenti in materia.

La realizzazione dell'immobile è stata autorizzata con C.E. in sanatoria n. 6349/San/87 del 02/10/2003, rilasciata dal comune di Giugliano in Campania. Dal confronto tra la planimetria dell'immobile in fase di accesso e quella riportata negli elaborati grafici allegati al suddetto titolo è emerso che sussistono lievi difformità sanabili mediante la presentazione di S.C.I.A. ai sensi degli artt. 36 - 37 del D.P.R. 380/01, il cui costo è stato detratto dal valore del bene stimato, atteso anche che, come dichiarato dal comune di Giugliano in Campania la zona omogenea in cui ricade l'immobile è definita nello strumento urbanistico vigente come zona B/2 – “Zona di completamento di primo grado” e non risulta sottoposta a vincoli.

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), si precisa, infine, che L'Esperto stimatore ha inoltrato specifica richiesta all'U.O.D. Energia, efficientamento e risparmio energetico, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania, che ha attestato che non risulta presentato alcun certificato per l'unità immobiliare in oggetto. Pertanto, ha ritenuto di dover prevedere un costo per l'acquisizione del suddetto documento, che si stima pari a € 200,00, che dovrà essere sostenuto dall'eventuale acquirente.

#### **DATI CATASTALI:**

Il bene oggetto di procedura è identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, al Foglio 63, p.lla 1475 Sub 4, Ctg. A/2, Cl. 6, Con. 6,5 vani, Sup. Catastale Totale 147 mq, catastale totale escluse aree scoperte 139 mq, R.C. € 5.530,90, piano 1.

**CONFINI:**

L'unità abitativa pignorata identificata con il sub. 4, confina a Sud con le scale condominiali sub. 9, ad Est e ad Ovest con il cortile in comune e a Nord con proprietà aliena identificata al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania con la particella n. 1730.

**PROVENIENZA:**

Il compendio è pervenuto agli esecutati in forza dei seguenti atti:

- **atto di compravendita** del Notaio Dott. Alfonso Monda di Napoli del 19/04/2004 rep. n. 157888 racc. n. 23427 di repertorio, trascritto a Napoli 2 il 26 aprile 2004 ai numeri 14684/20182, con il quale i [REDACTED]

[REDACTED]

acquistavano da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], il complessivo diritto

di intera piena proprietà sull'immobile in comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) censito al NCEU fg. 63 part. 1475 sub. 4 nat. A/2 vani 6.5 piano 1;

- ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] l'immobile era pervenuto

per denuncia di successione numero 50 volume 1 presentato all'Ufficio del Registro di Napoli in data 24 gennaio 2003 e trascritto a Napoli 2 il 4 ottobre 2003 ai numeri 28852/40347 in morte [REDACTED]

[REDACTED], nell'eredità devoluta per

legge in favore del coniuge (nella misura di 8/12 di piena proprietà) e dei figli (nella misura di 1/12

ciascuno di piena proprietà) sull'immobile in comune di Giugliano in Campania (NA) censito al

N.C.E.U. fg. 63 part. 1475 sub 4 cat. A/2 vani 6,5. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a

Napoli 2 il 23 febbraio 2006 ai numeri 6312/11427;

- ai [REDACTED],

(1/2 piena proprietà in regime di comunione dei beni) e [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] (1/2 piena proprietà in regime di comunione dei beni) l'immobile era pervenuto con atto di **compravendita** del Notaio Nicola Salomone di Cicciano del **17/11/1976** rep. n. 21506 racc. 24589, il [REDACTED] acquistava, il complessivo diritto di intera piena (successivamente ricaduta in comunione dei beni) proprietà sull'immobile sito nel Comune di Giugliano in Campania censito al N.C.T. fg. 63 part. 1475 (ex 137/b) di are 20.00.

**Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che:**

Dall'esamina della documentazione acquisita dall'Esperto Stimatore, è stato possibile verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico; in particolare, si evidenzia che il bene oggetto di vendita è stato edificato in virtù della concessione edilizia in sanatoria n. 6349/San/87 del 2003, relativa alla "realizzazione di un Fabbricato per civili abitazioni comprendente un piano terra adibito ad attività commerciali e un piano 1° e secondo a civili abitazioni" sito nel comune di Giugliano in Campania alla via Innamorati 3° trav. Sx, civ. 21.

L'Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- eliminazione di un tramezzo che separava il locale indicato con "I" dal locale indicato con "S" (lettera a), con conseguente realizzazione di un unico ambiente adibito a Ingresso/Soggiorno;
- eliminazione della tramezzatura di cui alla lettera "b";
- apertura di un vano nella tramezzatura tra i locali "I" e "T" (lettera c);
- il locale "I" risulta più ampio per spostamento della tramezzatura (lettera d);
- realizzazione di una tramezzatura per suddividere il locale "S" in due ambienti (lettera e);
- il balcone, lato ovest, risulta più lungo rispetto a quello riportato nel grafico allegato al titolo edilizio (lettera f).

Al riguardo, L'Esperto Stimatore ha rappresentato che sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi degli artt. 36 - 37 del D.P.R. 380/01, per la quale si stima un costo complessivo di circa € 3.000,00, compreso il compenso da corrispondere ad un tecnico abilitato.

siccome L'Esperto Stimatore non ha rinvenuto agli atti alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'immobile pignorato, sarà necessario presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico incaricato, a cui dovrà essere allegata tutta la documentazione che attesti che l'immobile ha i requisiti di legge per ottenere l'agibilità (certificazioni di tutti gli impianti, certificato di collaudo statico, Attestazione di Prestazione Energetica aggiornata, documentazione catastale aggiornata, parere igienico sanitario o autocertificazione...). Per la suddetta pratica, è stato stimato dall'Esperto Stimatore un costo pari a € 2.000,00, che resterà a carico dell'acquirente.

Dalle indagini effettuate, L'Esperto Stimatore ha accertato che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

### **POSSESSO**

Il compendio pignorato è occupato *sine titulo* dal [REDACTED] Per tale occupazione è stato disposto ordine di liberazione e tale liberazione è in corso.

### **ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile pignorato non appartiene ad un contesto condominiale.

### **ALTRI ONERI E VINCOLI**

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile costituente il LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE 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.**

**Tobia Collà Ruvolo**

### **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 **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e pagamento 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.

### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a). i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b). l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per

ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c). 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 comproprietà 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;

d). l'indicazione del prezzo offerto 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;

e). la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

**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 pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e 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.

**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;

oppure:

(b). 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 del 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 comma 4 del DM n.32 del 2015.

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

- a). L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b). L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge 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 all'indirizzo mail del professionista delegato avv. Tobia Collà Ruvolo;
- 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.

#### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto **presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord** recante il seguente codice **IBAN IT29I0326822300052849400447**.



Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 151/2023 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione”, 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 delibazione sulle stesse, non si riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato (*che, come detto, dovrà avvenire entro le ore 23:59 del giorno precedente l’udienza di vendita telematica*) 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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L’esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato ovvero presso il luogo da questi scelto.

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.

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.

#### **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 trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

**Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta

(*rectius*, maggior prezzo offerto) ovvero sull'offerta migliore, quest'ultima individuata sulla base dei seguenti parametri i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori al rilancio minimo 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.

#### **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 sino 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 l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa 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.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito di tali verifiche, il professionista procederà **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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato o si sia celebrata la gara (*anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore*), entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

#### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato.

#### **DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO**

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine se ne darà comunicazione al Giudice dell'esecuzione per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

#### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

#### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE**

##### **OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE**

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

#### **PRECISAZIONI**

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.

Il bene 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 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.

### **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;**
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.**

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Tobia Collà Ruvolo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una 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.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

### **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:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, 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;**
- 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://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 da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato (inserire tutti i dati).

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

Il professionista delegato  
Avv. Tobia Collà Ruvolo