

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847
Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

(con eventuale gara in modalità asincrona)

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Proc. Esec. RGE n. 279/23 – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Trib. Santa Maria Capua Vetere – GE dott.ssa Linda Catagna

L'avv. Vincenzo Piccone, con studio in Casoria alla via –Carlo Poerio, 23, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta

- vista la delega del G.E. dott.ssa Linda Catagna del 14/01/2025, comunicata in data in pari data.

A V V I S A C H E

il giorno **09/04/2025 alle ore 10,00** dinanzi al sottoscritto professionista delegato, in Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, presso l'aula dedicata alle vendite delegate, con riferimento alla consistenza immobiliare, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter. disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015, n. 32, **si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione delle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.**

Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE

Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: professionista delegato avv. Vincenzo Piccone

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI IN VENDITA

N. 1 LOTTO IN VENDITA

I beni di cui al presente avviso, costituenti in un Unico lotto posto in vendita, è descritto

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e, per la relativa migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale e ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che, ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed a partecipare alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione e nelle forme scaricabili via internet sui siti: "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it

DESCRIZIONE DEL LOTTO IN VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono stati inseriti dallo scrivente in un unico lotto per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato. Infatti, essi consistono in una unità immobiliare per civile abitazione che, pur essendo di fatto divisa in due porzioni funzionalmente indipendenti tra loro, di fatto non è suscettibile di alcuna possibilità di comoda divisione. Infatti, l'eventuale vendita in autonomi lotti delle due porzioni, ubicate rispettivamente al piano terra ed al primo piano, richiederebbe lavori di natura impiantistica per la separazione delle utenze domestiche, nonché un preventivo frazionamento catastale.

Trattasi del pignoramento della quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento al piano secondo e di un sottotetto al piano terzo in Santa Maria Capua Vetere (CE), via Antonio Gramsci n. 19.

Il diritto reale pignorato è correttamente indicato nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato per aver acquisito la quota di ½ del cespite pignorato con atto di compravendita per Notaio Ivo Leopoldo Golia del 05/08/2011, trascritto il 19/08/2011 ai nn. 30784/21375, e successivamente la restante quota di ½ con atto di compravendita per Notaio Francesco Paolo Pelosi del 24/05/2019, trascritto il 21/06/2019 ai nn. 21396/16502.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti: "piena proprietà dell'immobile – con i relativi diritti, pertinenze ed accessori ex art. 2912 c.c. – sito in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Gramsci n. 12 (già Via Vittorio Emanuele II n. 20), piano 2, con sovrastanti sottotetto e lastrico solare al piano 3, riportato nell'N.C.E.U. del Comune di S.M.C.V. con i seguenti estremi catastali: foglio 14, particella 5877, sub 40, cat. A/2, classe 4, vani 7, sup. cat. 206 mq, rendita catastale € 939,95".

Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come LOTTO UNICO, trattandosi di un'abitazione oggetto di lavori di manutenzione con sovrastante sottotetto, attualmente accessibile solo attraverso una scala a pioli in ferro precariamente collocata sul terrazzo al secondo piano, avente un unico ingresso dal piano secondo della scala comune, la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

II LOTTO UNICO confina con:

- via Antonio Gramsci a nord;
- fabbricato p.lla 5878 ad est;
- corte comune a sud;
- appartamento sub 14 ad ovest.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il pignoramento inerisce un appartamento al piano secondo con sovrastante sottotetto al piano terzo, in Santa Maria Capua Vetere (CE) via Antonio Gramsci n.19, facente parte del Condominio "VIA GRAMSCI 19".

L'immobile è parte di un fabbricato storico, già esistente agli inizi del Novecento, tipologicamente identificabile "a corte centrale", costituito da tre piani fuori terra oltre al sottotetto.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

II LOTTO UNICO è costituito da:

- un appartamento al piano secondo, avente altezza interna pari a 2,85 ml, composto da quattro vani, un deposito e due servizi, attualmente oggetto di lavori di manutenzione; fruisce di un terrazzo scoperto a sud, collegato ad un balcone ad ovest, nonché di due affacci sulla strada;
- un sottotetto al piano terzo, avente in parte copertura piana – altezza interna pari a 3,00 ml - in parte copertura inclinata - l'altezza massima è pari a 3,20 ml, l'altezza minima pari a 1,10 ml -

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

si compone di tre vani e un servizio, oltre ad una loggia, attualmente oggetto di lavori di manutenzione; fruisce di un terrazzo scoperto a sud. Tot. Sup comm. 265,925.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO UNICO è soggetto a lavori di manutenzione; risulta assente la pavimentazione, analogamente agli infissi, agli impianti ed ad ogni finitura; al piano terzo, in analogo stato manutentivo, derivante dallo svellimento di pavimentazione e infissi, rimozione di intonaco e modifica delle murature interne, si registra il rifacimento della copertura con struttura in legno lamellare e sovrastante strato coibente. Sui terrazzi sono presenti delle guaine impermeabilizzanti.

Al momento i due piani sono collegati da una precaria scala in ferro a pioli, ancorata a ponteggi, che, come anticipato, è collocata sul terrazzo al secondo piano.

Il fabbricato, di cui il LOTTO UNICO è parte, è realizzato in muratura di tufo, mentre le strutture orizzontali (solai) sono realizzate con putrelle e tavelloni. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce.

Il costo di ultimazione dei due piani, tenendo conto di finiture ordinarie, nonché della realizzazione di una scala interna di collegamento è presuntivamente pari ad euro 140.000,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il LOTTO UNICO è dotato di attestato di prestazione energetica, così come allegato all'atto di vendita per notar Francesco Paolo Pelosi del 24/05/2019, emesso in data 16/04/2019 e avente scadenza in data 16/04/2029.

RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli indicati nell'atto di acquisto della quota di $\frac{1}{2}$ per Notaio Ivo Leopoldo Golia del 05/08/2011, trascritto il 19/08/2011 ai nn. 30784/21375, nonché con quelli indicati nell'atto di acquisto della restante quota di $\frac{1}{2}$, a rogito Notaio Francesco Paolo Pelosi del 24/05/2019, trascritto il 21/06/2019 ai nn. 21396/16502: foglio 14 p.lla 5844 sub 40.

È verificata la conformità soggettiva, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene, quali risultanti dai registri immobiliari.

Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 18/10/2023 ed alla trascrizione del 02/11/2023.

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RI- PORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Lo stato attuale dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale [cfr. allegato n.10_Planimetria catastale Santa Maria Capua Vetere NCEU F. 14 p.lla 5877 sub 40], in quanto:

- risultano variate le distribuzioni interne sia al piano secondo che al piano terzo;
- non sono presenti né la scala né il wc al piano secondo, rappresentati invece nella planimetria catastale;
- risultano realizzate una loggia e una tettoia al piano terzo non riportate nella planimetria catastale;
- risultano modificati i vani porta/finestra sul prospetto sud;
- non sono rappresentati i lucernai al piano terzo;
- non risultano coerenti le altezze interne.

Al fine di recuperare la perfetta conformità catastale, sarà necessario l'aggiornamento planimetrico con pratica di DOCFA, per la quale è opportuno quantificare una spesa di € 1.000,00.

Corre infine l'obbligo di segnalare che tale aggiornamento dovrà avvenire a valle dell'ultimazione delle opere, dovendo allo stato identificare l'unità in categoria F4, ovvero in corso di definizione, non potendosi stabilire il classamento.

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO UNICO – piena proprietà di un appartamento al piano secondo e di un sottotetto al piano terzo, entrambi interessati da lavori di manutenzione, con i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni, in Santa Maria Capua Vetere (CE), via Antonio Gramsci n. 19, condominio “via Gramsci 19”; l'appartamento si compone di quattro vani, un deposito e due servizi, fruisce di un terrazzo scoperto a sud, collegato ad un balcone ad ovest, nonché di due affacci sulla strada; il sottotetto ha in parte copertura piana e in parte copertura inclinata; si compone di tre vani e un servizio, oltre ad una loggia; fruisce di un terrazzo scoperto a sud; il piano terzo è at-

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

tualmente raggiungibile solo attraverso una precaria scala a pioli in ferro ubicata sul terrazzo; confina con: via Antonio Gramsci a nord, fabbricato p.lla 5878 ad est, corte comune a sud, appartamento sub 14 ad ovest; è riportato nel N.C.E.U Comune di Santa Maria Capua Vetere (CE) Foglio 14 p.lla 5877 sub 40. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a modifiche distributive interne e prospettiche, nonché all'assenza della scala e del wc al piano secondo; non sono riportati: la tettoia e i lucernai al piano terzo; non sono coerenti le altezze interne; vi sono: SCIA prot. 43103 del 14/12/2011, ordinanza di sequestro n 123 prot. 23233 del 25/06/2013 e successivo provvedimento di dissequestro, PC in sanatoria n. 38/2020, con il quale sono state sanate le difformità esistenti e autorizzate le opere di completamento, che tuttavia non risultano eseguite; il titolo è decaduto per decorrenza dei termini. Per l'ultimazione dell'immobile si rende necessario il rinnovo del Permesso di Costruire.

PREZZO BASE euro 78.000,00 (settantottomila/00).

OFFERTA MINIMA euro 58.500,00(cinquantottomila/500)

IL LOTTO UNICO non è occupato.

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si precisa che (cfr. allegato n. 24 _ Ispezione ipotecaria sul nominativo VDS perizia dell'esperto estimatore):

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) il bene è soggetto ad amministrazione condominiale; il regolamento di condominio non è trascritto;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Le ispezioni sono state condotte anche relativamente ai danti causa del debitore esecutato.

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in Santa Maria Capua Vetere NCEU f.14 p.lla 5877 sub 40, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico. Come si legge nella nota rilasciata dalla Direzione generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali U.O.D. - Ambiente, foreste e clima, nell'Ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli Usi Civici in Campania e in Molise di archiviazione atti del 5 marzo 1928, relativi al Comune di Santa Maria C.V., nel territorio di pertinenza dello stesso comune non vi sono terreni gravati da usi civici (cfr. allegato n. 31 _ Nota Ufficio Usi Civici -vds perizia dell'esperto estimatore).

Il bene è soggetto ad amministrazione condominiale.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'offerta, UNA OFFERTA SINGOLA PER CIASCUN LOTTO cui l'offerente abbia interesse con espressa esclusione per offerte che abbiano ad oggetto più lotti, dovrà essere presentata esclusivamente con le modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it);

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita e precisamente entro le ore 13:00 del giorno 08/04/2025.

La vendita si terrà il giorno 09/04/2025 alle ore 10,00 dinanzi al sottoscritto professionista delegato, presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società ASTE GIUDIZIARIE

IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è il sito www.astetelematiche.it.

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato avv. Vincenzo Piccone

OFFERTA

1) L'offerta, come detto, può essere presentata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica", fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari 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 la apposita funzione di iscrizione alla gara.

2) L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 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 dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- d) 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 la automatica esclusione di tutte le offerte;
- e) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- f) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- g) il numero o altro identificativo del lotto;
- h) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- i) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni), i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione, numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato 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 da cui è composto il TRN, escludendo le lettere, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di porta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) l'eventuale recapito di Telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- n) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima, dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3) 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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

4) All'offerta dovranno essere **allegati**:

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia 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.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

5) L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata 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 telematica

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847

Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it

(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).

6) Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec: vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it.

7) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente

8) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, e della marca da bollo, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Tribunale di Santa Maria Capua Vetere RGE 279/23/B) acceso presso Istituto Bancario BCC –Terra di Lavoro – Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, con il seguente codice IBAN : **IT 48 V 089877 504 000000000 3297** (conto AUZIONE) **in caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura. L'offerente dovrà indicare nella causale, il lotto per il quale si intende partecipare alla vendita.**

9) Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

10) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge e al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra

indicato decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione;

11) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

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

13) Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.

14) Alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (art.20 D.M. n.32/2015). La relativa richiesta potrà essere formulata sulla piattaforma del gestore della vendita www.astetelematiche.it, cliccando sul pulsante "assisti alla vendita".

15) Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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

16) L'offerta presentata è irrevocabile.

17) **Gara tra gli offerenti**

DISPONE: - che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo **il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA AMMISSIBILE**. In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- che la gara abbia la seguente durata: ⌚ la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato per la vendita, nei locali del Tribunale e secondo la prenotazione della aula dedicata; ⌚ la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha avviato la gara; ⌚ la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato.

PRECISAZIONI

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; il professionista non farà coincidere i giorni della gara con il sabato e la domenica; - che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); - che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione. DISPONE: - che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

18) La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, sempre in un momento

temporale successivo alle ore 11:00 del giorno indicato per la vendita, presso lo studio del delegato;

19) 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.

20) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Il professionista a quel punto procederà alla individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicate.

21) Saranno dichiarate inefficaci:

- a) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

22) In caso di istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) si provvederà 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 in assenza tuttavia di 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.

Conseguenzialmente, il professionista delegato provvederà:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito

da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 120 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

23) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato) ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art.571 c.p.c. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

24) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

25) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei

terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%), ovvero pari ad una misura differente che il delegato comunicherà in seguito all'aggiudicazione comprensiva dei diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il delegato provvederà ad indicare le modalità di versamento delle spese suindicate su un conto corrente il cui Iban verrà comunicato in seguito.

26) L'emissione del decreto di trasferimento avverrà all'esito del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.

27) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

28) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) restano a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà - con espressa dichiarazione - dispensare il professionista delegato.

29) Ai sensi dell'art. 585, co. III, c.p.c. l'aggiudicatario, ove abbia i requisiti, ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo e il fondo spese saranno effettuati direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifici bancari ai conti correnti bancari sopra meglio individuate.

30) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è 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 trasmettere - la volontà di liberazione a

cura del suddetto custode.

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

32) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m.

33) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

PUBBLICITA' LEGALE

34) Il professionista delegato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., provvederà a pubblicare il presente avviso sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima, alle planimetrie dello stato dei luoghi e catastale (se risultante dalla relazione tecnica e/o dai relativi allegati).

Inoltre, provvederà ad effettuare:

- pubblicazione dell'avviso d'asta per estratto ed in giorno festivo sul seguente quotidiano: Il MATTINO, **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

-pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet immobiliari privati (es. www.casa.it, www.idealista.it);

-infine provvedere all' invio 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;

35) Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto possono, nel periodo decorrente dal quarantacinquesimo (45) giorno fino al quinto (5) giorno prima della data fissata per la vendita, esaminare il bene in vendita. La relativa richiesta deve essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario.

36) Tutte le attività che, a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Casoria, lì

L'avvocato delegato
Avv. Vincenzo Piccone

Avv. Vincenzo Piccone
Via Carlo Poerio, 23
80026-casoria
Tel.08118266847
Pec:vincenzopiccone@avvocatinapoli.legalmail.it