

STUDIO LEGALE
Avv. FRANCESCO RUSSO
Via Porzio, 4 – CDN – Isola G/1
80143 - NAPOLI
Tel./Fax. +390817877118

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare RGE 284/2019 del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Margherita Lojodice;

L'avv. Francesco Russo con studio in Napoli alla Via Giovanni Porzio n. 4 – Isola G/1 Centro Direzionale, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **10 maggio 2022** alle ore 15:30, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli al Centro Direzionale Isola G/1 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 09 maggio 2022;
- (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 LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di Immobile ubicato in Qualiano (NA) alla Via Salvator Rosa, 40/A distinto al catasto fabbricati come segue: Foglio: 5 - Particella: 148 - Subalterno: 3 piano T int. 2 scala G, vani 7. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 52 del 12/12/1988 rilasciata dal Comune di Qualiano.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 110.000,00 (euro centodiecimila/00)

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA): EURO 82.500,00
(euro ottantaduemilacinquecento/00)**

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 3.000,00
(eurotremila/00)**

Descrizione dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato a blocco a tre livelli fuori terra più un sottotetto mansardato con ingresso dal viale condominiale caratterizzato da una cortina edilizia eterogenea con fabbricati costruiti tra gli anni 70 e 90 con altezze variabili ma comunque contenute nei 4 piani. Il fabbricato è disposto con andamento dei lati lunghi in direzione Nord-Sud con una sagoma rettangolare con i due lati maggiori liberi sulle quali si affacciano gli ambienti degli appartamenti e due corti ciechi confinanti con altre palazzine. I due lati liberi sono prospicienti il viale di accesso e un'area libera attualmente incolta. È realizzato con una struttura intelaiata in cemento armato con solai in latero cemento. L'unità immobiliare al piano rialzato possiede area di pertinenza esterna destinata a giardino, delimitata da muretto e recinzione in ferro. La palazzina si trova all'interno di una strada "condominiale" il cui accesso avviene dalla Via Salvator Rosa 40/A (civico 51). Da qui, percorrendo il viale si giunge alla fine alla palazzina dove è ubicato l'appartamento posto al piano rialzato (catastralmente piano terra). Alla palazzina si accede tramite un portone in alluminio anodizzato che si apre sul blocco atrio-scale rivestite in marmo Carrara che consentono una comoda salita. Da qui salendo la prima rampa si arriva al pianerottolo sul quale affacciano due appartamenti.

L'ingresso dell'appartamento avviene dal pianerottolo ed è caratterizzato da una porta in legno tamburata non blindata di scarsa fattura. L'appartamento, complessivamente di circa

mq 117,55MQ netti interni con un'altezza netta interna per tutti gli ambienti di m 2,93 è composto da:

LOCALE	MQ	H LOCALE
SOGGIORNO	23,28	2.93
BAGNO 1	6,5	2.93
BAGNO2	5,6	2.93
STANZA MATRIMONIALE	18,23	2.93
DISIMPEGNO	16,82	2.93
DEPOSITO	3,52	2.93
CUCINA	15,68	2.93
STANZA LETTO1	13,31	2.93
STANZA STUDIO	14,61	2.93

L'appartamento ha una forma rettangolare compatta con gli ambienti distribuiti ai lati del corridoio centrale di disimpegno con aperture esterne poste sui lati lunghi e che affacciano rispettivamente sul viale condominiale e su uno spazio esterno di pertinenza dell'abitazione. L'accesso avviene sul corridoio suddiviso in due aree: la prima che rappresenta l'ingresso vero e proprio sul quale si affacciano la cucina e l'ampio soggiorno, la seconda che rappresenta il disimpegno della zona notte con i due bagni.

Il soggiorno (mq 23,28) è in buone condizioni: ha una porta finestra (1.30x2.30) che affaccia sul terrazzo posto a Ovest, rifiniture in buono stato e presenta una fascia perimetrale alta 1,25m a parete rivestita da parato. E' dotato di calorifero e split a parete. Dinanzi al salone è ubicata la cucina abitabile (15,68 mq) in buone condizioni: ha una porta finestra (1.30x2.30) che affaccia sul terrazzo posto a Est, rifiniture in buono stato con le pareti completamente rivestite con piastrelle di ceramica colori chiari. La parete di destra è attrezzata con mobile dotato di fuochi e lavello, mentre sul lato opposto, in angolo è posizionato il frigorifero. E' dotata di calorifero e split a parete.

Dall'ingresso si accede al disimpegno sul quale affacciano i due bagni e le camere da letto. Il bagno n.1 è dotato di tutti i servizi igienici necessari (lavabo, bidet e vaso sanitario), una vasca da bagno e una doccia. Le pareti sono interamente rivestite da piastrelle quadrate di ceramica e presenta un gradino nella parte terminale corrispondente al posizionamento del vaso, del bidet e del box doccia. L'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di uno

scaldabagno. E' presente un termosifone ubicato dietro la porta di accesso. Ha una finestra (l'unico ambiente con finestra) che affaccia sul lato ovest con dimensioni 0.60x1.40.

Il bagno n.2 è utilizzato come lavanderia e bagno di servizio. E' dotato di tutti i servizi igienici necessari lavabo, bidet e vaso sanitario, un lavatoio e la lavatrice. Le pareti sono interamente rivestite da piastrelle di ceramica. E' presente un termosifone ubicato dietro la porta di accesso. Ha una porta finestra (1.30x2.30) che affaccia sul terrazzo a Ovest. La camera da letto matrimoniale (18.23 mq) è ampia e luminosa in buone condizioni: ha una porta finestra (1.30x2.30) che affaccia sul terrazzo posto a Ovest, rifiniture in buono stato (in alcuni punti si notano piccole porzioni di intonaco caduto) con tinteggiature a colori ed è dotata di calorifero e split a parete. Le due stanze che affacciano sul fronte Est sono destinate una a camera da letto singola (13,31 mq) e l'altra a studio (14,61 mq). Entrambe si presentano in buone condizioni, con finiture a colori e porte finestre (1.30x2.30) che affacciano sul terrazzo. Sono dotate di split a parete e calorifero ubicato dietro le porte di accesso alle camere stesse. In fondo al disimpegno è presente un piccolo ambiente di 3,52 mq con funzione di deposito.

L'appartamento è dotato di due terrazzi che coprono per l'intera lunghezza su entrambe le facciate. Tutte le stanze (tranne il bagno n.1) hanno accesso ai balconi e segnatamente: il soggiorno, il bagno n.2 e la camera matrimoniale sul terrazzo posto ad ovest; la cucina, la camera e lo studio sul terrazzo posto ad Est. Le pavimentazioni sono in gres con la fascia perimetrale sul frontalino di marmo Carrara. Le ringhiere sono alte 1 metro e realizzate in ferro coprono l'intera lunghezza del terrazzo. Sul balcone lato Est (quello che affaccia sul viale condominiale) è presente la caldaia, ubicata in adiacenza alla cucina. Tutte le porte finestra sono dotate di ornia e soglie in Marmo Carrara.

Dal terrazzo posto ad Ovest, tramite una scaletta in ferro, si scende all'area pertinenziale utilizzata come cortile di circa 50 mq pavimentata con getto di cemento e brecciolino. All'interno dell'area è presente un lavatoio e una aiuola stretta e lunga che corre per tutta la lunghezza dell'appartamento.

L'immobile si presenta in discrete condizioni sia sotto l'aspetto impiantistico, sia sotto quello legato alle finiture. Ci sono alcuni problemi visibili in alcuni punti della pavimentazione che è saltata per delle perdite nelle tubazioni anche a causa della consistenza del massetto (sabbia non adeguata) e che è stata rimessa in opera con materiali similari, e per quel che concerne gli intonaci che presentano in alcune zone spaccature legate alla cattiva

esecuzione e ai materiali scadenti. Per quanto concerne la rispondenza degli ambienti ai criteri minimi di dimensionamento e norme igienico sanitarie tutti gli ambienti rispondono alle indicazioni richieste dal DM 5/07/1975. Per quanto concerne le finiture esse si presentano in buono stato di conservazione. In particolare le tinteggiature sono effettuate con pitture lavabili di colori chiari su tutte le pareti della casa ad eccezione del corridoio che presenta sfumature di rosse con tecnica spatalata e dei bagni; i locali igienici, che comprendono tutti i pezzi necessari, hanno pareti rivestite in ceramica di colori chiari, così come le pareti della cucina. I rivestimenti di questi ambienti coprono l'intera altezza delle pareti. La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato mentre quella dei bagni in ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in legno Douglas con specchiature in vetro e sistemi di oscuramento costituiti da tapparelle in PVC e cassetto interno in legno. Le porte interne hanno dimensioni standard (80x215) e sono in legno tamburato. Tutto l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e di impianto elettrico. La caldaia è del tipo esterno ed è posizionata sul balcone della cucina. In tutte le stanze sono presenti condizionatori del tipo split a parete perfettamente funzionanti.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata seguendo i seguenti parametri così come stabilito nel DPR 138/1998.

La superficie commerciale dell'appartamento è 125,43 mq

IDENTIFICAZIONE E CONFINI

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati al foglio 5 - Particella: 148 - Subalterno: 3 piano T int. 2 scala G, vani 7 e presenta i seguenti confini:

Nord: proprietà [REDACTED] o aventi causa

Sud: gabbia scala e appartamento distinto al n.1

Est: viale d'ingresso condominiale

Ovest: proprietà [REDACTED] o aventi causa

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto stimatore ha rilevato che: "...l'area fa parte della zona A1 residenza satura regolamentata dalle vigenti disposizioni di tipo urbanistico del Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione Consiliare n.36 del 08/06/1999 pubblicato il 12.07.1999, aggiornato con deliberazione Consiliare n.59 del 20.11.2000,

modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 22.02.2007, approvato con Decreto n.697 del 07.09.2007 del Presidente della Provincia di Napoli e pubblicato sul B.U.R.C. n.54 del 15.10.2000... Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato con Concessione edilizia n. 52 del 12/12/1988 rilasciata dal Comune di Qualiano.”.

PROVENIENZA

- All'esecutata, [REDACTED], l'immobile è pervenuto in proprietà per atto di compravendita del [REDACTED] notaio [REDACTED]
[REDACTED] rep [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];
- A [REDACTED] era pervenuto in proprietà in regime di separazione di beni per decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Napoli sez. fallimentare in data [REDACTED] rep [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai n. [REDACTED] in danno a [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED];
- A [REDACTED], coniugato in separazione dei Beni, era pervenuto per atto di vendita del [REDACTED] notaio [REDACTED] rep [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] con sede a Qualiano.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato attualmente risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] **sine titulo**, in quanto il contratto di locazione abitativa agevolata del [REDACTED] registrato il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie 3T, di € [REDACTED] mensili della durata di tre anni con scadenza [REDACTED] non è opponibile in quanto registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento. Vi è amministrazione condominiale.

L'immobile pignorato non è gravato da vincoli ed oneri giuridici di ogni tipo e natura.

Per Qualiano esiste un'ordinanza del Regio Commissario nelle Province della Campania e del Molise per la liquidazione degli usi civici di archiviazione atti del 05.03.1928 dalla quale si evince che nel territorio di Qualiano non esistono usi civici.

Il complesso condominiale di cui è parte il bene oggetto di vendita è ubicato nel Comune di Qualiano e da accertamenti eseguiti non ricade su suolo gravato da censo, livello o uso civico.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **NOTARTEL S.P.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet
<https://astepubbliche.notariato.it>

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato
avv. Francesco Russo

OFFERTA

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

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante “partecipa” per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

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 intestato a Notartel S.p.A. Cauzioni Aste 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 (salvo 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@giustiziacer.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 francescorusso@avvocatinapoli.legalmail.it;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore

della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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 intestato a **Notartel S.p.A. Cauzioni Aste** e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice **IBAN: IT 24 I 03332 03201 00000 26108 10** (I TI DUE QUATTRO I ZERO TRE TRE DUE ZERO TRE DUE ZERO UNO ZERO ZERO ZERO ZERO DUE SEI UNO ZERO OTTO UNO ZERO) Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 284/2019 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 delibrazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico

esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

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 precise.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

- a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:
 - individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
 - inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere

inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate,

ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all’individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all’eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all’esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all’esito dell’avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all’esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all’esito dell’avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibrazione 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, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all’ordine della presente procedura, intestato al “Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 284/2019” o 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 Giudice dell’esecuzione. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo.

L’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 inadempimento all’obbligazione di 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 una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 284/2019” o 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. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

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.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

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.

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;

- ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all’acquisto, prima dell’asta, potranno visionare l’immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Francesco Russo, 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 sessantacinque (65) giorni prima dell’udienza di vendita, allegando copia dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento di dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web <https://venditepubblichenotarili.notariato.it/> <https://astepubbliche.notariato.it> e <https://avvisinotarili.notariato.it>; almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) per estratto sul quotidiano “IL MATTINO” edizione locale almeno quarantacinque (45) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- d) invio a cura di Notartel S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie non nominative contenenti l’annuncio della fissata vendita ai residenti nelle zone adiacenti a quella 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 Avv. Francesco Russo. Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato

Avv. Francesco Russo