

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

**Area Espropriazioni Immobiliari**

\*\*\*.\*\*\*

**Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

**R.G.E. NR. 8/2018**

\*\*\*.\*\*\*

**L'Avvocato Vincenzo Coraggio**, professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ordinanza di delega alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 14 marzo 2022 del signor G.E. Dott. Antonio Cirma del Tribunale di Napoli Nord, vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, comunicata nel procedimento esecutivo **NR. 8/2018 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA CHE**

**1. il giorno 27 Aprile 2023 alle ore 17:30 e ss.**, presso il proprio studio in Napoli (Na) alla via Santa Teresa Degli Scalzi 156D, solo per le operazioni telematiche da remoto, in rettifica della precedente minuta dell'Avviso di vendita per esigenze tecniche di pubblicazione, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma <https://astepubbliche.notariato.it>, del bene immobile di seguito descritto, e comunque già esaminato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti del C.T.U. dell'Esproprio - Arch. Maria Rosaria Lombardo, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

**2.** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "*Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*" <https://astepubbliche.notariato.it>, (pubblicato sul sito ed a quelle indicate ai paragrafi successivi, nonché come espressamente stabilito dalla Ordinanza del Tribunale di Napoli Nord del G.E. Dott. Antonio Cirma emessa il 14.03.2023;

3. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 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.

4. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

## **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE IN VENDITA**

### **“LOTTO UNICO”**

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato commerciale ubicato in Casavatore (NA) alla via Taverna Rossa nn 119, 121, 123, piano T, 1, 2, così composto: al piano terra da un piccolo androne, con citofono, d'ingresso ad un corridoio ed un vano scala che porta ai piani superiori ed ai locali del piano terra, posto al n. 123 di Via Taverna Rossa; da un negozio con ingresso sia dal suddetto vano scala che indipendente dall'area antistante, posto ai nn. 119, 121 di Via Taverna Rossa, e a sua volta composto da tre locali (stanze 1, 2, 3) corridoio, lavatoio e bagno con antibagno; da un locale deposito (utilizzato dai proprietari del suddetto negozio) con ingresso dal vano scala e composto da quattro locali (stanze 4, 5, 6, 7), corridoio e bagno; al piano primo da tre uffici più piccoli (stanze 8, 9, 10) con corridoio, antibagno e bagno comuni, ed un quarto ufficio più grande, a sua volta

composto da due locali (stanze 11, 12) ed un bagno esclusivo con antibagno; al secondo piano da un torrino scale che conduce ad un lastrico solare. Confina a sud/est con l'area annessa che la separa da Via Taverna Rossa, a sud/ovest con fabbricati contigui (p.lle 240, 241) a nord/ovest con altre unità immobiliari (subb 15, 16) e nord/est con altre unità immobiliari (subb 15, 16); **è riportato nel C.F. del Comune di Casavatore al foglio 4, p.lla 107, sub 18**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: al piano terra (a) realizzazione di un tramezzo che divide in due il corridoio 2 con conseguente diversa distribuzione interna; (b) apertura di una porta d'ingresso alla stanza 7 con conseguente diversa distribuzione interna; (c) mancata rappresentazione dell'area antistante annessa; al piano primo (e) realizzazione di un tramezzo che divide in due il corridoio 4 dalla stanza 11 con conseguente diversa distribuzione interna; (f) il terrazzo è stato oggetto di demolizione parziale ed attualmente è inagibile con conseguente cambio di destinazione d'uso e modifica di superficie esterna; al piano secondo (e) apertura di un lucernaio per dar luce alla stanza 12 con conseguente modifica di prospetto.. ); vi sono: Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. 24/60 del 10/10/1960 cui non è conforme in ordine alla consistenza, a seguito di sopraelevazione e demolizione, ed alla distribuzione interna; Domanda di condono del 5/12/1985 n. 12042 e relativa Concessione in sanatoria prot. n. 6050 del 13/07/1992 cui non è conforme in ordine alla consistenza, a seguito di sopraelevazione che non viene interamente denunciata e demolizione, ed alla distribuzione interna; Istanze di condono prot. nn. 2955 e 2956 del 24/02/1995 e relativa Concessione in sanatoria n. 139 del 28/12/2007 cui non è conforme in ordine alla consistenza, che non viene denunciata; Ordinanza sindacale di messa in sicurezza prot. n. 30 del 10/08/2016 e relativa Segnalazione Certificata per l'Agibilità n. 24/2018 prot. 8938 del 24/04/2018. L'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria. Pertanto il valore d'uso per un periodo di utilizzazione minimo dell'immobile stimato di 20 anni.

**PREZZO BASE euro 91.401,22** (novantunomilaquattrocentouno/22)

**OFFERTA MINIMA : euro 68.551,00** (sessantottomilacinquecentocinquantuno/00)

**Rilancio minimo in corso di gara: € 1.000,00**

**Situazione urbanistica, catastale e confini :**

Oggetto della vendita è un **LOTTO UNICO** ubicato nel Comune di Casavatore (NA), comune della provincia nord/est di Napoli a confine con i quartieri di Scampia, Secondigliano e San Pietro

a Patierno, con i Comuni di Arzano e Casoria; sito in Via Taverna Rossa nn. 119, 121, 123, località “Bravo”, in una zona periferica a carattere industriale e residenziale di tipo civile di nuova espansione (anni ‘60). A circa 200 m dallo svincolo della Circumvallazione esterna SP1, a circa 3,0 km dallo svincolo della Tangenziale A56 e dell’autostrada A1 ed E45, ed a circa 3,3 km dalla stazione ferroviaria Casoria-Afragola e dall’aeroporto di Capodichino, l’accessibilità su gomma è sufficiente su rotaie è insufficiente. **L’immobile è riportato presso l’N.C.E.U. del Comune di Casavatore (NA) con i seguenti dati: Foglio: 4, Particella: 107, Sub: 18, Categoria: D/8, Classe: nessun dato, Consistenza: nessun dato , Superficie catastale: nessun dato, Rendita: € 4.160,00 - Indirizzo: VIA TAVERNA ROSSA n. 123 piano: T-1-2. Il fabbricato e l’area annessa, cui fa parte l’immobile pignorato, sono identificati presso l’N.C.T. del Comune di Casavatore (NA) con i dati Foglio 4, Particella 107, ed appaiono regolarmente riportati sull’estratto di mappa catastale. L’immobile confina a sud/est con l’area annessa che la separa da Via Taverna Rossa, a sud/ovest con fabbricati contigui (p.lle 240, 241) a nord/ovest con altre unità immobiliari (subb 15, 16) e nord/est con altre unità immobiliari (subb 15, 16) (p.lla 757).La verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ha determinato quanto segue: 1- l’epoca di realizzazione dell’immobile è 1963; 2 - gli estremi esatti dei provvedimenti autorizzativi sono: “Nulla osta per esecuzione lavori edili” prot. 24/60 del 10/10/1960; Concessione in sanatoria prot. n. 6050 del 13/07/1992; Concessione in sanatoria n. 139 del 28/12/2007; Concessione in sanatoria n. 140 del 15/01/2008; SCIA 10/2016 prot. 5941; Segnalazione Certificata per l’Agibilità 24/2018 prot. 8938 del 24/04/2018. 3- Non sussiste la rispondenza della costruzione alle previsioni del “Nulla osta per esecuzione lavori edili” prot. 24/60 del 10/10/1960 dovuto ad ampliamento attraverso soprelevazione del terrazzo, per cui non sono stati rinvenuti i relativi titoli autorizzativi; non è possibile certificare la rispondenza del frazionamento avvenuto nel 1983 alla Concessione in sanatoria prot. n. 6050 del 13/07/1992 in quanto non è stato possibile acquisire le planimetrie catastali di quel periodo. Di conseguenza non è possibile certificare la legittimità dei titoli autorizzativi successivi. **Pertanto l’immobile pignorato è da considerarsi irregolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.****

**Descrizione cespiti e difformità riscontrate :**

Premesso che nel 2017 il fabbricato fu parzialmente demolito e ricostruito, a seguito di un incendio del 2016 che ne provocò il parziale crollo e l’inagibilità, sia i muri di divisione interna che i rompenti sembrano essere stati realizzati internamente in cartongesso, poi rivestiti con mattonelle di gres porcellanato nei bagni ed antibagni, mentre nel resto dell’immobile pitturati

con idropittura lavabile; il pavimento è rivestito in parte con mattonelle di gres porcellanato, in parte con parquet laminato; le porte interne sono in legno naturale; i portoni d'ingresso ed i serramenti esterni sono in ferro verniciato e vetro; i sanitari sono in ceramica e sono costituiti da lavabo per gli antibagni, e da wc nei bagni. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia allacciato alle reti pubbliche; impianto idrico fognante allacciato alle reti pubbliche; impianto di climatizzazione a pompa di calore, citofono. Lo stato di conservazione dell'immobile in oggetto nel complesso è SUFFICIENTE. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa € 500,00 a carico dell'aggiudicatario. Le difformità riscontrate : **A)** Piano Terra - realizzazione di un tramezzo che divide in due il corridoio 2 con conseguente diversa distribuzione interna; - apertura di una porta d'ingresso alla stanza 7 con conseguente diversa distribuzione interna; - nella planimetria non è riportata l'aria antistante annessa di circa 90 mq. **B)** PIANO PRIMO - realizzazione di un tramezzo che divide in due il corridoio 4 dalla stanza 11 con conseguente diversa distribuzione interna. - Il terrazzo è stato oggetto di demolizione parziale ed attualmente è inagibile con conseguente cambio di destinazione d'uso e modifica di superficie esterna. **C)** PIANO SECONDO - apertura di un lucernaio per dal luce alla stanza 12 con conseguente modifica di prospetto. Per eliminare tali difformità non è possibile ipotizzare un Accertamento di conformità per Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36 DPR 380/01) o una CILA Tardiva (art. 6-bis DPR 380/01) in quanto, in mancanza delle planimetrie catastali con cui è stato accatastato e poi variato l'immobile pignorato, non è possibile certificare la regolarità urbanistica dello stesso. Si può invece ipotizzare il ripristino della situazione catastale attuale, attraverso la demolizione dei tramezzi realizzati al piano terra e primo, la chiusura della porta della stanza 7 al piano terra e la chiusura del lucernaio nel lastrico solare, per cui si stima un costo di circa € 2.500,00.

**Provenienza :**

Atto di Assegnazione del Notaio Francesco Maddalena Rep. n. 26793 del 23/12/1985, trascritto il 18/01/1986 ai nn. 2251/1907 per il quale il fabbricato industriale cui fa parte il cespite pignorato era suddiviso in n. 7 interni e catastalmente in n. 10 subalterni, nonché per dichiarazione di successione trascritta ai nn. 3592/9381 presso la Conservatoria dei Pubblici Registri di Napoli 2.

**Disponibilità del bene : Detenuto da terzi, con contratti di locazione non opponibili alla procedura, in corso Ordine di Liberazione.**

**Oneri condominiali: il CTU ha accertato che non vi è amministrazione di condominio né**

regolamento condominiale. In ogni caso, l'aggiudicatario è sempre tenuto per legge, qualora emergesse un organo di gestione anche successivo alla vendita, al pagamento dell'anno in corso all'acquisto e di quello precedente anche qualora fossero calcolati degli arretrati da una costituenda amministrazione.

\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

### **DISCIPLINA PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

a) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale <https://astepubbliche.notariato.it>.

b) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità telematiche sotto indicate, entro le ore 23.59 del giorno **26 Aprile 2023** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. 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.

c) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Nei casi programmati e pubblicamente accertati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata

mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato Avv. Vincenzo Coraggio [[coraggio@arterapec.it](mailto:coraggio@arterapec.it)] che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia nonprogrammati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente 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 alle operazioni di vendita.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere, a pena di inammissibilità della domanda i seguenti requisiti :**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite apposita *posta elettronica certificata per la vendita telematica (sempre attraverso il sistema informatizzato del PVP)* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che **non potrà essere mai inferiore all'offerta minima** indicata nel presente avviso;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati :**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima e/o unitamente al versamento del saldo prezzo (contestualmente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);



- se il soggetto offerente è minorenne, 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura camerale storica, 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 dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente potrà, altresì, dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*

a) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita **intestato a : "NOTARTEL S.P.A."** e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN** :

- **IT24/I/03332/03201/000002610810** solo per l'importo della cauzione.

Si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, oppure

nell'ipotesi di mancato saldo del prezzo di vendita in favore della Procedura Espropriativa e dei suoi creditori. **Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva nr. 8/2018 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile ed esclusa.

L'offerente **deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge** (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni reperibili sul sito internet “*pst.giustizia.it*”. In ogni caso, la ricevuta di pagamento se non allegata alla offerta, potrà essere fornita successivamente dallo aggiudicatario, non costituendo causa di esclusione dalla gara.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*

b) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale . Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://astepubbliche.notariato.it>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. **Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o

più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara terminerà alle ore 16:30 del 29 Aprile 2023.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 16 (sedici) prolungamenti e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE.**

\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*

c) **Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.** Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità) :

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*

d) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura o assegno circolare non trasferibile, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine perentorio di 120 giorni** dall'aggiudicazione (*termine non soggetto a sospensione feriale*). *Il professionista delegato provvederà a comunicare le modalità di consegna degli assegni circolari per le spese ed il saldo prezzo, così intestati : 1) Saldo prezzo : "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 8-2018 R.G.E. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD". 2) Spese : "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 8-2018 R.G.E. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - SPESE"* ed eventualmente le coordinate bancarie per il bonifico Prezzo o Spese. Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo alfine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario, come tutte le eventuali sanatorie per abusi edilizi riscontrati nel cespite in vendita, ivi comprese le spese per l'A.P.E. qualora dovesse essere ritenuto necessario in fase di trasferimento.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario 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 sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 8-2018 R.G.E. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di

vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio e nelle opportune sedi telematiche.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene staggito deve avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

Maggiori informazioni presso il Custode giudiziario e delegato alle operazioni di vendita Avv. Vincenzo Coraggio, con studio in Napoli (Na), alla Via Santa Teresa Degli Scalzi 156D (E-mail.: [vincenzo.coraggio@libero.it](mailto:vincenzo.coraggio@libero.it) Tel.: 081-18857513)

\*\*\* \*\*

#### **La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione espressa ed incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, nel regolamento generale di partecipazione alle aste telematiche e nei suoi allegati, compresa la relazione notarile;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

\*\*\* \*\*

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1. 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, nonché almeno (45) quarantacinque giorni prima sul Quotidiano Locale edizione domenicale indicato nell'avviso di vendita.
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web <https://astepubbliche.notariato.it> ;

<https://avvisinotarili.notariato.it> ; <https://venditepubblichenotarili.notariato.it> almeno **sessanta (60) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

3. invio a cura di NOTARTEL S.p.A., anche tramite società collegate, **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.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge, precisando che nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita cui il presente avviso fa integrale riferimento.

Napoli, 18.01.2023

Il Professionista Delegato  
Avv. Vincenzo Coraggio  
Vi è firma digitale