

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**III Sezione Civile**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**R.G.E. N. 79/2022– G.E. dott. Alessandro Auletta**

**AVVISO DI VENDITA**

L'avv. **Massimo Collà Ruvolo**, con Studio in Napoli al Centro Direzionale Isola G/1, delegato alla vendita dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione nel procedimento di espropriazione immobiliare **R.G.E. N. 79/2022**

**A V V I S A**

Che, il giorno **09 LUGLIO 2024 alle ore 16:30** 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;
- (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 due locali Negozio ubicati in Afragola (NA) alla Via X Traversa Corso Meridionale, piano T; è composta da: un unico ambiente, senza soluzione di continuità, destinato ad officina meccanica, con presenza di servizi igienici, oltre un disimpegno ed un ripostiglio, nonché una superficie soppalcata a cui si giunge mediante una scala in acciaio; l'unità immobiliare di cui al subalterno 8 confina con Foglio 4 P.lla 1327 sub 7 a nord, con vano scala ad est, con Foglio 4 P.lla 1327 sub 9 a sud, con viale privato ad ovest; l'unità immobiliare di cui al subalterno 9 confina con Foglio 4 P.lla 1327 sub 8 a nord, con vano scala ad est, con altra ditta a sud, con viale privato ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al foglio 4, p.lla 1327 sub 8 e foglio 4, p.lla 1327 sub 9.**

**PREZZO BASE euro 58.000,00.**

**PREZZO BASE D'ASTA**

#### LOTTO UNICO

**EURO 58.000,00 (cinquantottomila/00), aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti, € 2.000,00 (duemila/00).**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/00).**

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e dei quali documenti, 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.

L'immobile staggito è costituito da due locali Negozio ubicati in Afragola (NA) alla Via X Traversa Corso Meridionale, piano T; è composta da: un unico ambiente, senza soluzione di continuità, destinato ad officina meccanica, con presenza di servizi igienici, oltre un disimpegno ed un ripostiglio, nonché una superficie soppalcata a cui si giunge mediante una scala in acciaio; l'unità immobiliare di cui al subalterno 8 confina con Foglio 4 P.lla 1327 sub 7 a nord, con vano scala ad est, con Foglio 4 P.lla 1327 sub 9 a sud, con viale privato ad ovest; l'unità immobiliare di cui al subalterno 9 confina con Foglio 4 P.lla 1327 sub 8 a nord, con vano scala ad est, con altra ditta a sud, con viale privato ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Afragola (NA) al foglio 4, p.lla 1327 sub 8 e foglio 4, p.lla 1327 sub 9.

Relativamente all'unità immobiliare di cui al subalterno 8, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per omessa e/o rimozione del locale bagno ed anti-bagno, nonché omessa rappresentazione del pilastro, oltre che l'attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 9, in ragione di una loro distinta e netta separazione.

Relativamente all'unità immobiliare di cui al subalterno 9, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di un locale disimpegno e ripostiglio, oltre che la presenza di una scala che conduce ad un piano soppalcato; presenza di un vano porta di comunicazione con beni estranei a quelli oggetto di pignoramento, il quale dovrà essere successivamente all'eventuale vendita, chiuso; realizzazione di una superficie soppalcata, non presente catastalmente; attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 8, in ragione di una loro distinta e netta separazione.

## **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

- f** Superficie calpestabile: 107.28 mq
- f** Superficie commerciale: 107.28 mq
- f** Superficie lorda: 120.84 mq
- f** Superficie commerciale lorda ragguagliata: 120.84 mq

## **IDENTIFICAZIONE E CONFINI**

Il Lotto unico costituito per la vendita è rappresentato da due negozi, siti nel Comune di Afragola (NA), alla Via X Traversa Corso Meridionale, da cui avviene l'accesso. Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel **N.C.E.U. del Comune di Afragola (NA)** al:

- f** **Foglio 4 P.lla 1327 sub 8** – Categoria C/1 - Classe 8 – Consistenza 30 mq – Superf. Catastale Tot. 32 m<sup>2</sup> – Rendita € 463.26 – Piano T;
- f** **Foglio 4 P.lla 1327 sub 9** – Categoria C/1 - Classe 8 – Consistenza 54 mq – Superf. Catastale Tot. 58 m<sup>2</sup> – Rendita € 833.87 – Piano T.

- l'unità immobiliare di cui al subalterno 8 confina con Foglio 4 P.lla 1327 sub 7 a nord, con vano scala ad est, con Foglio 4 P.lla 1327 sub 9 a sud, con viale privato ad ovest; l'unità immobiliare di cui al subalterno 9 confina con Foglio 4 P.lla 1327 sub 8 a nord, con vano scala ad est, con altra ditta a sud, con viale privato ad ovest;

## **PROVENIENZA**

- f** *I beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono pervenuti in capo al debitore esecutato sig. [REDACTED] in virtù di Dichiarazione di successione n. [REDACTED] anno 2003, trascritta il 17/05/2004 ai nn. [REDACTED] in morte della [REDACTED], nata il [REDACTED] ad Afragola e deceduta il [REDACTED] (madre del debitore esecutato) – Accettazione Tacita di eredità trascritta il 20/02/2008 ai nn. [REDACTED], da parte dei soli sig.ri [REDACTED], in quanto alla data della detta*

accettazione del 20/02/2008 il sig. [REDACTED], coniuge della *de cuius* [REDACTED] risultava defunto. Tale ultima circostanza viene rappresentata nella sezione D della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte proprio del sig. Salzano Santo, che si riporta al successivo punto 2);

**1** Dichiarazione di successione n. [REDACTED] vol. 24 anno 2005, trascritta il 04/04/2006 ai nn. [REDACTED] in morte del sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] ad Afragola e deceduto il 13/09/2004 (padre del debitore esecutato) – **Accettazione Tacita di eredità trascritta il 20/02/2008 ai nn. [REDACTED].** Alla sezione D tanto si rileva: *...OMISSIS... [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (EREDI UNIVERSALI DEL DEFUNTO [REDACTED], DEFUNTO PRIMA DI PORTER ACCETTARE L'EREDITA' DELLA MOGLIE [REDACTED]), TACITAMENTE ACCETTANO LA QUOTA DI SPETTANZA DI 5/30 SULL'UNITA' NEGOZIALE 1 E DI 1/18 SULL'UNITA' NEGOZILAE 2, NELLA QUALITA' DI TRASMISSARI DELLA DELAZIONE EX ART. 479 C.C.. "...OMISSIS*

**1** Atto di Compravendita a rogito del notaio Valentina Rubertelli del 13/02/2008 rep. [REDACTED] trascritto il 20/02/2008 a Napoli 2:

a) **nn. [REDACTED] – [REDACTED]**, cedeva la propria quota di proprietà pari ad 1/5 (in virtù delle successioni di cui ai punti 1 e 2) al debitore esecutato [REDACTED] *...OMISSIS... "PARTE PRIMA PRIMA VENDITA ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO [REDACTED] VENDE ad [REDACTED] che accetta =A= la quota di 1/5 (un quinto) sugli appartamenti sub 3 e 4, nonché sui negozi sub 7, 8 e 9, tutti descritti, confinati ed accatastati alla lettera a) della premessa;*

[...]

[REDACTED] dichiara che il prezzo di cui innanzi proviene dalla vendita di suoi beni personali e, pertanto,

*il bene acquistato con questo atto è escluso dalla comunione legale esistente con il proprio coniuge [REDACTED], a norma della lettera f) dell'articolo 179 del Codice Civile. [REDACTED], all'uopo intervenuta, conferma la dichiarazione di cui innanzi e, pertanto, prende atto dell'esclusione dell'immobile acquistato con questo contratto dalla comunione legale esistente con il proprio coniuge. L'esclusione di cui innanzi sarà trascritta a norma dell'articolo 2647 del Codice Civile.”...OMISSIS...*

b) nn. [REDACTED] - [REDACTED], cedeva la propria quota di proprietà pari ad 1/5 (in virtù delle successioni di cui ai punti 1 e 2) al sig. [REDACTED]...OMISSIS...*PARTE SECONDA SECONDA VENDITA ARTICOLO 3 - CONSENSO ED OGGETTO [REDACTED] VENDE ad [REDACTED] che accetta =A= la quota di 1/5 (un quinto) sugli appartamenti sub 3 e 4, nonché sui negozi sub 7, 8 e 9, tutti descritti, confinati ed accatastati alla lettera a) della premessa;*

[...]

[REDACTED] *dichiara che il prezzo di cui innanzi proviene dalla vendita di suoi beni personali e, pertanto, il bene acquistato con questo atto è escluso dalla comunione legale esistente con il proprio coniuge [REDACTED], a norma della lettera f) dell'articolo 179 del Codice Civile.*

[REDACTED], *all'uopo intervenuta, conferma la dichiarazione di cui innanzi e, pertanto, prende atto dell'esclusione dell'immobile acquistato con questo contratto dalla comunione legale esistente con il proprio coniuge. L'esclusione di cui innanzi sarà trascritta a norma dell'articolo 2647 del Codice Civile.”...OMISSIS...*

c) nn. [REDACTED] – al sig. [REDACTED], venivano assegnate unità immobiliari differenti rispetto a quelle oggetto della presente procedura esecutiva. In particolare, dalla certificazione notarile, si rileva che, nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito del medesimo notaio Rubertelli, del 13/02/2008 rep. [REDACTED] trascritto il 20/02/2008 ai nn. [REDACTED], alla sezione D tanto viene riportato:...OMISSIS...”*IN CONSEGUENZA DELLA PREDETTA ASSEGNAZIONE I RESTANTI BENI RAPPRESENTATI DA: \*APPARTAMENTO SUB 3, DESCRITTO AL PUNTO (1) DELLA LETTERA A) DELLA PREMESSA; \* NEGOZIO SUB 8, DESCRITTO AL PUNTO (4) DELLA LETTERA A)*

DELLA PREMESSA; \* NEGOZIO SUB 9, DESCRITTO AL PUNTO (5) DELLA LETTERA A) DELLA PREMESSA; \* QUOTA DI 5/30 DELL'INTERO DEL DEPOSITO SUB 6, DESCRITTO AL PUNTO (6) DELLA LETTERA A) DELLA PREMESSA, RIMANGONO IN COMPROPRIETA' DI [REDACTED] IL PRIMO IN RAGIONE DI UN TERZO ED IL SECONDO IN RAGIONE DI DUE TERZI E PRECISAMENTE, IN RAPPORTO ALL'INTERO, A [REDACTED]; IN RAGIONE DI UN TERZO SUI SUB 3, 8 E 9 E DI 5/90 (PARI AD 1/18 SUL SUB 6; AD [REDACTED] [REDACTED]; IN RAGIONE DI DUE TERZI SUI SUB 3, 8 E 9 E DI 10/90 (PARI A 2/18 SUL SUB 6. RESTA FERMA, QUANTO AL SUB 6, LA QUOTA DI: - 45/90 SPETTANTE AD [REDACTED] [REDACTED] IN CONSEGUENZA DELLO STRALCIO DIVISIONALE DI CUI INNANZI E - DI 30/90, PARI A 6/18 SPETTANTE A [REDACTED] (IN AGGIUNTA A QUELLA DI CUI INNANZI) IN FORZA DI TITOLI DIVERSI DALLE SUCCESSIONI CITATE IN PREMESSA."...OMISSIS...

N.B. Si rappresenta, altresì, che dalla lettura dell'atto di compravendita sopra richiamato si rileva la presenza della seguente servitù:..."ARTICOLO 10 – GARANZIE *Le parti venditrici e quelle assegnanti: =A=garantiscono le parti acquirenti e quella assegnataria da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sull'immobile venduto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali, che ne diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità, ad eccezione della servitù di passaggio gravante su un lembo del lotto su cui è stato edificato il fabbricato cui appartengono le unità in oggetto, costituita con il citato atto per Notaio Leopoldo CHIARI di Afragola (NA) in data 9 giugno 1976 e finalizzata alla viabilità del fabbricato medesimo e di altri ad esso circostanti;"...OMISSIS...*

**f** Atto di Compravendita a rogito del notaio Valentina Rubertelli del 13/02/2008 rep.

[REDACTED] trascritto il 20/02/2008 a Napoli 2 nn. [REDACTED] – [REDACTED]

[REDACTED], cedeva la propria quota di proprietà pari ad 1/3 al debitore esecutato

...OMISSIS..."ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO -

VENDE ad che accetta, la quota infra precisata di piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Afragola (NA) alla via Bachelet N. 48 e precisamente:

[...]

=C= la quota di 1/3 (un terzo) sulle unità di seguito elencate:

[...]

\* negozio posto al piano TERRA, interno B composto da un unico vano.

=CONFINI=

--negozio sub 7;

--vano scala comune;

--negozio sub 9;

--viale privato.

\* negozio posto al piano TERRA, interno C composto da vano commerciale e piccolo W.C.

=CONFINI=

--via Bachelet;

--viale privato;

--negozio sub 8;

--scala comune.

#### DATI CATASTALI

[...]

I negozi risultano invece autonomamente censiti alla medesima

ditta con i seguenti dati:

\* foglio 4, particella 1327, sub 8, via Bachelet N. 42, piano T, cat. C1, classe 8, mq. 33, R.C.Euro 509,59;

\* foglio 4, particella 1327, sub 9, via Bachelet N. 42, piano T, cat. C1, classe 8, mq. 52, R.C.Euro 802,99

I subalterni 8 e 9 derivano tutti dal frazionamento senza opere del subalterno 2, giusta denuncia di variazione N.

57957.1/2003, presentata all'U.T.E. di Napoli in data 7 luglio 2003 (prot. N. 555661).



Poiché [REDACTED] risulta già titolare della quota di 2/18 sulle unità immobiliari di cui alla lettera =B= e 2/3 su quelle di cui alla lettera =C= che precede, in conseguenza del presente atto ne diventa rispettivamente comproprietario dei 9/18 e proprietario dell'intero.

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI - La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, nonché la quota condominiale sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte, così come elencate dall'articolo 1117 del Codice Civile, dal regolamento di condominio ove esistente e dai titoli di provenienza, con particolare riferimento al cortile retrostante ed alla terrazza di copertura al primo piano, spettante, per espresso accordo delle parti, in ragione di 500/1000 alle unità abitative subb 3 e 5 (attualmente di proprietà di [REDACTED]), da un lato e di 500/1000 all'unità abitativa sub 4 (attualmente di proprietà di [REDACTED]), dall'altro."...OMISSIS...

Si rappresenta che, i sig.ri [REDACTED], danti causa del debitore esecutato, in data 09/06/1976, con atto di vendita a rogito del notaio Leopoldo Chiari, trascritto a Napoli 2 in data 24/06/1976 ai nn. [REDACTED], acquistavano dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], il bene censito al NCT del Comune di Afragola (NA) al Foglio 4 ex P.lla 115/B attuale P.lla 1327, su cui successivamente risulta essere stato edificato il complesso edilizio in cui rientrano anche gli immobili staggiti.

In particolare, dalla lettura del detto atto, tanto si rileva:...OMISSIS..."Con il presente atto i sigg.ri [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e tutti per l'intero a mezzo del procuratore vendono e trasferiscono in favore di [REDACTED] che accettano di acquistare in comune:

= parte del fondo rustico sito in Afragola alla contrada Capodiscaccia e propriamente la zona di terreno ivi di metri quadrati cinquecentoquarantuno con un fronte di metri lineari diciassette e novanta e una profondità di metri lineari trenta e venticinque, confinante a nord con viottolo di campagna, ad est e a sud con proprietà dei venditori, ad ovest con proprietà aliena, in catasto al fol. 4 particella 115/B oggi 1327 are 5,41 RD. 135,20 RA. 16.32.

TERZO. La vendita segue nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno si trova con ogni accessorio, accessione

*pertinenza, servitù attiva o passiva senza nulla i venditori riservare.*

**DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO, L'ESPERTO HA RILEVATO CHE:**

*“ Al fine di fornire risposta compiuta al presente quesito, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola (NA), relativamente ai beni pignorati, al debitore esecutato nonché agli aventi causa, il rilascio dell'opportuna documentazione urbanistica, da cui risulta quanto segue.*

*In particolare, dalla lettura del certificato/attestazione urbanistica rilasciato dal Comune di Afragola Prt.G. 0026655/2023 - U - 07/06/2023 (CFR: Allegato) tanto si rileva:*

*...OMISSIS...”risultano rinvenuti i seguenti atti:*

*1. Permesso di Costruire in Sanatoria n° [REDACTED] del 12/07/2011 rilasciato dal Comune di Afragola ai sensi della L. 724/94 (condono edilizio), a nome dei sigg. [REDACTED];*

*2. C.I.L. del 06/12/2012 prot. n° [REDACTED] presentata dai sigg. [REDACTED];*

*3. Richiesta di Certificato di Agibilità prot. n°4460 del 23/02/2013, presentata dai sigg. [REDACTED]*

*4. Certificato di Agibilità n° [REDACTED]/2014 del 14/02/2014 rilasciato dal Comune di Afragola relativo alle unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. al fg.4 p.lla 1327, subb. 7 /8/9 ad uso commerciale.”...OMISSIS...*

*Alla luce di quanto esposto, circa la **rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**, si evidenzia che, si procederà al confronto dei grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, consegnato allo scrivente, ossia il Permesso di Costruire in Sanatoria n° [REDACTED] del 12/07/2011, rispetto a quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali.*

*Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate, invitando, comunque, il lettore ad una completa disamina di tutti gli elaborati grafici che si allegano alla presente relazione, in uno al titolo abilitativo rilasciato per l'edificazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, tanto da prendere contezza di tutto quanto argomentato, relativamente alla conformità urbanistica delle opere.*

**FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 8**

**¶** *Non si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di cui al titolo edilizio*

abilitativo.

**FOG. 4 P.LLA 1327 SUB 9**

- *Si rilevano difformità tra la situazione di fatto rispetto quanto riportato nei grafici di cui al titolo edilizio abilitativo, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione di un locale disimpegno e ripostiglio, oltre che la realizzazione di una scala che conduce ad un piano soppalcato;*
- *Realizzazione di una superficie soppalcata, difforme rispetto al titolo edilizio;*
- *Attuale fusione di fatto con l'unità immobiliare di cui al sub. 8, in ragione di una loro distinta e netta separazione.*

*Prima ancora di valutare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i relativi costi, occorre determinare, preliminarmente, le ragioni del credito relative alla procedura di cui trattasi, in uno con la data di ultimazione dei lavori, da cui l'abuso. Tanto contribuirà ad individuare l'eventuale normativa di riferimento utile ai fini della possibilità di condonare gli abusi presenti sugli immobili.*

*A tal proposito si ricorda che, se le ragioni di credito per cui si interviene e procede sono precedenti alla legge 47/85 e l'abuso è stato commesso prima dell'1 ottobre 1983, potrà essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge; se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/93 si ritiene possa essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94, con il limite per i fabbricati "ex novo" di 750 mc . Per gli abusi successivi al 31/3/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'art.36 del T.U. (ex art.13 legge 47/85):*

*Dallo studio della documentazione in atti, si evince che, la data della ragione del credito risulta essere quella relativa al DECRETO INGIUNTIVO N. 3006/2021 RG. 6861/2021 emesso in data 06/07/2021, REP. 4868/2021 del 05/10/2021, munito di formula esecutiva in data 19/10/2021.*

*Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risale ad un'epoca successiva al 31/3/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono.*

*Gli abusi di cui sopra, potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.*

*Per quanto attiene le ulteriori difformità, anche eventualmente di natura strutturale afferenti la realizzazione del soppalco, al momento non possono essere valutate, in quanto non si hanno elementi relativi alle procedure amministrative di cui all'eventuale deposito e/o autorizzazione sismica relative a tali opere.*

*Pertanto, si considererà un coefficiente di abbattimento del prezzo pari al 5%.*

*Si rappresenta, altresì, che per gli abusi rilevati, a seguito di esplicita richiesta all'UTC del Comune di Afragola, nulla è stato comunicato in merito ad eventuali ordinanze di demolizione.*

*Si rileva la presenza del Certificato di Agibilità n. 10/2014 del 14/02/2014, rilasciato dal Comune di Afragola relativo anche alle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.*

*Infine, dalla lettura del sopracitato certificato/attestazione urbanistica rilasciato dal Comune di Afragola Prt.G. 0026655/2023 - U - 07/06/2023 (CFR: Allegato) si rileva quanto segue:*

*...OMISSIS..."L'area su cui insistono gli immobili in questione ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Afragola, in zona omogenea "H1 - attrezzature di integrazione pubbliche e di residenze". Gli immobili non risultano riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico, ecc. Sulla particella 1327 del fg.4 non sussistono vincoli."...OMISSIS..."*

## **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

L'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione commerciale, stipulato in data 03/10/2016 per un canone annuo pari ad € 4.800,00, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate pari ad € 400,00 dal sig. [REDACTED] il quale svolge un'attività di meccanico. Al momento il conduttore risulta moroso ed è stata inoltrata al G.E. autorizzazione per promuovere sfratto per morosità.

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE S.R.L. S.U.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Massimo Collà Ruvolo**

## **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

-che l'offerta debba contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

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 EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- (a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- (b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

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

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

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

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [massimocollaruvolo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:massimocollaruvolo@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 **EDICOM FINANCE S.R.L. - Cauzioni Aste** e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice **IBAN: IT02A0326812000052914015770** (IT ZERO DUE A ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO DUE ZERO ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE NOVE UNO QUATTRO ZERO UNO CINQUE SETTE SETTE ZERO)

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 76/2022 R.G.E., lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato 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 [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 precisate.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista 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.

Le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, 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. 76/2022" 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. 76/2022" 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. Massimo Collà Ruvolo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché

accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno 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 dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 EDICOM FINANCE S.R.L, 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.
- e) pubblicazione a cura di EDICOM FINANCE S.R.L sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, ed ulteriori portali di avvisi gratuiti di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Massimo Collà Ruvolo. Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato

Avv. Massimo Collà Ruvolo