



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 18/2022**

-----  
Il dott. Teodoro Barbati, con studio in Marigliano (NA), alla via Libertà n. 2, delegato alla vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe,

- vista l'ordinanza di delega del G.E., dott. Alessandro Auletta, in data **26.10.2023**;
- vista la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ex art. 567 c.p.c., così come modificato dalla legge 302/98, nonché la relazione di stima agli atti della procedura;
- letti gli atti della **procedura esecutiva immobiliare n. 18/2022 RGE**, promossa da Castello Finance s.r.l. contro XXXXXXXXXX + altri;

**AVVISA**

che il giorno **3 dicembre 2024**, ore **16:00**, si procederà alla

**vendita senza incanto, con modalità telematica, dei seguenti  
beni immobili.**

-----

**LOTTO 1:** diritto di proprietà di civile abitazione in Cardito (NA) alla via Torino n. 11, Piano Primo, + quota proporzionale giardino piano terra.

**DATI CATASTALI:** la civile abitazione è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Cardito (NA) al Foglio 4 p.IIa 924, sub 4.

**CONFINI:** l'immobile confina a nord con via Torino, a sud con proprietà aliena (p.IIa 1464), a ovest con proprietà aliena (p.IIa 131), a est con giardino stessa proprietà.

**PROVENIENZA:** atto di compravendita del 22.03.1994 a rogito notaio Giustino Rossi (rep. 11680, racc. 2975), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data

24.03.1994 ai nn. 9492/7429. L'atto di acquisto è stato fatto in regime di comunione dei beni dai coniugi [REDACTED] (deceduto in data [REDACTED]) e da [REDACTED]. Deceduto il sig. [REDACTED], i beni esegutati sono caduti in successione ereditaria. La successione in morte del sig. [REDACTED] non risulta essere stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 e, tuttavia, si rileva la trascrizione dell'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario (atto della Pretura di Casoria del 23.09.1994, rep. 4828) in data 17.11.1994 al n. 25682 in favore di [REDACTED]

[REDACTED] Con atto di citazione notificato in data 9-11.07.1998, la sig.ra [REDACTED] ha citato in giudizio i restanti eredi per sentir dichiarare la divisione giudiziale dei diritti di proprietà ereditari (tra cui quelli riguardanti gli immobili esegutati). La domanda giudiziale di divisione è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 24.01.2007 ai nn. 4988/3147 in virtù di ordinanza collegiale resa da Tribunale di Napoli, VI Sezione Civile, G.I. dott.ssa [REDACTED] in data 14.11.2006 e depositata in cancelleria in data 17.11.2006. Il Tribunale di Napoli, poi, con sentenza di divisione emessa in data 20.11.2009 (rep. 18996/2009), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 5.01.2010 ai nn. 145/102, ha stabilito che la quota di  $\frac{1}{2}$  di spettanza della sig.ra [REDACTED] fosse assegnata ai signori [REDACTED] per  $\frac{1}{8}$  cadauno.

Conseguentemente, l'intera proprietà dei beni esegutati è passata in capo ai soggetti ora esegutati.

**ATTUALE STATO DI DETENZIONE DEGLI IMMOBILI:** l'appartamento risulta essere attualmente in pessimo stato di manutenzione, libero da cose e da persone.

**REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE:** il tecnico incaricato dal Tribunale ha dichiarato che "Per il fabbricato pignorato risultano presentate:

- istanza di condono Legge 47/85 in data 02.04.1987 prot. 3969
- istanza di condono legge 47/85 in data 30.06.1987 prot. 6534.

Le suddette pratiche al momento non risultano definite.

Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato pignorato.

Inoltre trattasi di immobili ricadenti secondo il PRG vigente in "Zona Industriale, sigla D1".

Dal confronto tra i grafici presenti nell'istanza di Condono legge 47/85, prot. 6534, del piano primo rispetto allo stato dei luoghi l'esperto stimatore non ha rilevato nessuna difformità.

Inoltre, sulla corte comune è presente un'immobile che non risulta oggetto dell'istanza di condono legge 47/85, prot. 6534, e che risulta costruito senza titolo abilitativo.

**Il tutto come meglio specificato in consulenza, alla quale si fa espresso rinvio per una più esatta ed esauriente descrizione ed individuazione dei beni, per quanto concerne**

l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le ulteriori e più precise verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.

-----

**LOTTO 2:** diritto di proprietà di locale autorimessa in Cardito (NA) alla via Torino n. 11, Piano Terra, + quota proporzionale giardino piano terra.

**DATI CATASTALI:** il locale autorimessa è riportato nel N.C.E.U. del comune di Cardito (NA) al Foglio 4, p.lla 924, sub 2.

**CONFINI:** l'immobile confina a nord con via Torino, a sud con proprietà aliena (p.lla 1464), a ovest con locale deposito stessa proprietà (Foglio 4, p.lla 924, sub 3), a est con giardino stessa proprietà.

**PROVENIENZA:** atto di compravendita del 22.03.1994 a rogito notaio Giustino Rossi (rep. 11680, racc. 2975), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 24.03.1994 ai nn. 9492/7429. L'atto di acquisto è stato fatto in regime di comunione dei beni dai coniugi ██████████ (deceduto in data ██████████) e da ██████████. Deceduto il sig. ██████████, i beni esecutati sono caduti in successione ereditaria. La successione in morte del sig. ██████████ non risulta essere stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 e, tuttavia, si rileva la trascrizione dell'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario (atto della Pretura di Casoria del 23.09.1994, rep. 4828) in data 17.11.1994 al n. 25682 in favore di ██████████

██████████ Con atto di citazione notificato in data 9-11.07.1998, la sig.ra ██████████ ha citato in giudizio i restanti eredi per sentir dichiarare la divisione giudiziale dei diritti di proprietà ereditari (tra cui quelli riguardanti gli immobili esecutati). La domanda giudiziale di divisione è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 24.01.2007 ai nn. 4988/3147 in virtù di ordinanza collegiale resa da Tribunale di Napoli, VI Sezione Civile, G.I. dott.ssa ██████████ ██████████, in data 14.11.2006 e depositata in cancelleria in data 17.11.2006. Il Tribunale di Napoli, poi, con sentenza di divisione emessa in data 20.11.2009 (rep. 18996/2009), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 5.01.2010 ai nn. 145/102, ha stabilito che la quota di ½ di spettanza della sig.ra ██████████ fosse assegnata ai signori ██████████ ██████████ per 1/8 cadauno.

Conseguentemente, l'intera proprietà dei beni esecutati è passata in capo ai soggetti ora esecutati.

**ATTUALE STATO DI DETENZIONE DEGLI IMMOBILI:** l'immobile risulta essere attualmente un locale vuoto e libero da cose e da persone, in pessimo stato di manutenzione.

**REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE:** il tecnico incaricato dal Tribunale ha dichiarato che "Per il fabbricato pignorato risultano presentate:

- istanza di condono Legge 47/85 in data 02.04.1987 prot. 3969
- istanza di condono legge 47/85 in data 30.06.1987 prot. 6534.

Le suddette pratiche al momento non risultano definite.

Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato pignorato.

Inoltre trattasi di immobili ricadenti secondo il PRG vigente in "Zona Industriale, sigla D1".

Dal confronto tra i grafici presenti nell'istanza di Condono legge 47/85, prot. 6534, del piano terra rispetto allo stato dei luoghi l'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità: accorpamento con sub 3 tramite apertura vani passaggio.

Inoltre, sulla corte comune è presente un'immobile che non risulta oggetto della istanza di condono legge 47/85, prot. 6534, e che risulta costruito senza titolo abilitativo.

**Il tutto come meglio specificato in consulenza, alla quale si fa espresso rinvio per una più esatta ed esauriente descrizione ed individuazione dei beni, per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le ulteriori e più precise verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.**

-----

**LOTTO 3:** diritto di proprietà di locale deposito in Cardito (NA) alla via Torino n. 11, Piano Terra, + quota proporzionale giardino piano terra.

**DATI CATASTALI:** il locale deposito è riportato nel N.C.E.U. del comune di Cardito (NA) al Foglio 4, p.lla 924, sub 3.

**CONFINI:** l'immobile confina a nord con via Torino, a sud con proprietà aliena (p.lla 1464), a ovest con proprietà aliena (p.lla 131), a est con locale autorimessa stessa proprietà (Foglio 4, p.lla 924, sub 2).

**PROVENIENZA:** atto di compravendita del 22.03.1994 a rogito notaio Giustino Rossi (rep. 11680, racc. 2975), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 24.03.1994 ai nn. 9492/7429. L'atto di acquisto è stato fatto in regime di comunione dei beni dai coniugi ██████████ (deceduto in data ██████████ e da ██████████. Deceduto il sig. ██████████, i beni eseguiti sono caduti in successione ereditaria. La successione in morte del sig. ██████████ non risulta essere stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 e, tuttavia, si rileva la trascrizione dell'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario (atto della Pretura di Casoria del 23.09.1994, rep. 4828) in data 17.11.1994 al n. 25682 in favore di ██████████  
██████████ Con atto di

citazione notificato in data 9-11.07.1998, la sig.ra [REDACTED] ha citato in giudizio i restanti eredi per sentir dichiarare la divisione giudiziale dei diritti di proprietà ereditari (tra cui quelli riguardanti gli immobili esecutati). La domanda giudiziale di divisione è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 24.01.2007 ai nn. 4988/3147 in virtù di ordinanza collegiale resa da Tribunale di Napoli, VI Sezione Civile, G.I. dott.ssa [REDACTED] in data 14.11.2006 e depositata in cancelleria in data 17.11.2006. Il Tribunale di Napoli, poi, con sentenza di divisione emessa in data 20.11.2009 (rep. 18996/2009), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 5.01.2010 ai nn. 145/102, ha stabilito che la quota di  $\frac{1}{2}$  di spettanza della sig.ra [REDACTED] fosse assegnata ai signori [REDACTED] per  $\frac{1}{8}$  cadauno.

Conseguentemente, l'intera proprietà dei beni esecutati è passata in capo ai soggetti ora esecutati.

**ATTUALE STATO DI DETENZIONE DEGLI IMMOBILI:** l'immobile risulta essere attualmente un locale deposito vuoto e libero da cose e da persone, in pessimo stato di manutenzione.

**REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE:** il tecnico incaricato dal Tribunale ha dichiarato che "Per il fabbricato pignorato risultano presentate:

- istanza di condono Legge 47/85 in data 02.04.1987 prot. 3969
- istanza di condono legge 47/85 in data 30.06.1987 prot. 6534.

Le suddette pratiche al momento non risultano definite.

Non risulta rilasciato Certificato di Agibilità per il fabbricato pignorato.

Inoltre trattasi di immobili ricadenti secondo il PRG vigente in "Zona Industriale, sigla D1". Dal confronto tra i grafici presenti nell'istanza di Condono legge 47/85, prot. 6534, del piano terra rispetto allo stato dei luoghi l'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità: accorpamento con sub 2 tramite apertura vani passaggio, diversa distribuzione di spazi interni.

Inoltre, sulla corte comune è presente un'immobile che non risulta oggetto della istanza di condono legge 47/85, prot. 6534, e che risulta costruito senza titolo abilitativo.

E' possibile sanare, tramite accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, la diversa distribuzione degli spazi interni.

Invece per l'accorpamento del sub 2 con il sub 3, gli aggiudicatari dei lotti sub 2 e sub 3 dovranno ripristinare a proprie spese (delle quali si è tenuto conto ai fini del valore di stima) lo stato dei luoghi tramite la chiusura dei vani di passaggio.

Per quanto concerne, infine, le opere abusive riguardanti gli immobili non oggetto di pratica di condono (deposito al piano terra situato tra l'area esterna comune ed il lotto sub 3 e immobile presente su porzione di lastrico solare di copertura dell'immobile posto al piano primo),

costruite senza titolo abilitativo, non possono essere sanate urbanisticamente e bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi secondo i grafici presenti nella istanza di condono legge 47/85, prot. 6534, eliminando, pertanto, gli immobili abusivi.

**Il tutto come meglio specificato in consulenza, alla quale si fa espresso rinvio per una più esatta ed esauriente descrizione ed individuazione dei beni, per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le ulteriori e più precise verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.**

-----

La relazione di stima, unitamente agli allegati fotografici e planimetrici, è pubblicata sul sito internet [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) e sugli ulteriori siti e canali web meglio indicati nelle allegate condizioni generali di vendita a cui si fa pieno ed esauritivo riferimento.

-----

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese di registrazione e trascrizione del/dei decreto/i di trasferimento, nonché quelle necessarie alla purgazione degli immobili dalle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, così come quelle occorrenti alla liberazione degli stessi e quelle per la prosecuzione del procedimento di rilascio ove già in corso sempre che l'aggiudicatario non dichiari di esentare il custode dal compimento delle stesse.

-----

## **LOTTO 1**

**Prezzo Base/valore d'asta (ult. ribassato): euro 95.422,50** (novantacinquemilaquattrocentoventidue/50).

**Offerta Minima: euro 71.566,87** (settantunomilacinquecentosessantasei/87), pari al 75% del prezzo base.

Si da contezza del fatto che l'offerta minima non può essere inferiore di un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato e che, in ogni caso, troveranno applicazione le disposizioni

di cui agli artt. 571 (inefficacia dell'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito dall'ordinanza) e 572, commi 2 e 3, c.p.c., nella versione introdotta dal D.L. n. 83 del 2015, convertito in legge n. 132 del 2015.

**Rilancio minimo in caso di gara:** euro 2.000,00 (duemila/00).

-----

## **LOTTO 2**

**Prezzo Base/valore d'asta (ribassato):** euro 73.514,81 (settantatremilacinquecento/75).

**Offerta Minima:** euro 55.136,11 (cinquantacinquemilacentotrentasei/11), pari al 75% del prezzo base.

Si da contezza del fatto che l'offerta minima non può essere inferiore di un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato e che, in ogni caso, troveranno applicazione le disposizioni di cui agli artt. 571 (inefficacia dell'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito dall'ordinanza) e 572, commi 2 e 3, c.p.c., nella versione introdotta dal D.L. n. 83 del 2015, convertito in legge n. 132 del 2015.

**Rilancio minimo in caso di gara:** euro 1.000,00 (mille/00).

-----

## **LOTTO 3**

**Prezzo Base/valore d'asta (ribassato):** euro 38.852,44 (trentottomilaottocentocinquantadue/44).

**Offerta Minima:** euro 29.139,33 (ventinovemilacentotrentanove/33), pari al 75% del prezzo base.

Si da contezza del fatto che l'offerta minima non può essere inferiore di un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato e che, in ogni caso, troveranno applicazione le disposizioni di cui agli artt. 571 (inefficacia dell'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito dall'ordinanza) e 572, commi 2 e 3, c.p.c., nella versione introdotta dal D.L. n. 83 del 2015, convertito in legge n. 132 del 2015.

**Rilancio minimo in caso di gara:** euro 1.000,00 (mille/00).

-----

**Saldo prezzo** - In caso di aggiudicazione dei beni in vendita, il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni** (termine sostanziale e come tale non sospeso durante il periodo feriale - Cass. Civ., Sez. III, n. 18421/2022) **dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva**. Il termine di 120 (centoventi) giorni è valevole anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa/penale.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (RGE 18/2022), con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Napoli Nord Proc. Esec. n. 18/2022 R.G.E."

**Saldo spese** - Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, a pena inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà versare - entro lo stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo - un altro assegno circolare non trasferibile all'ordine del professionista delegato per un importo pari al **venti per cento (20%)** per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al **venticinque per cento (25%)** del prezzo di aggiudicazione **a titolo forfettario** per il **pagamento** degli **oneri tributari**, i **diritti**, le **spese di vendita** e dell'**onorario** da corrispondere al **professionista delegato** per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

-----

Custode dell'immobile è lo stesso professionista delegato alla vendita, dott. Teodoro Barbati, con studio in Marigliano alla via Libertà n. 2 (tel. 0818410705 - 333 3754776 - e-mail: [teodorobarbati@studiobarbatiserpico.it](mailto:teodorobarbati@studiobarbatiserpico.it)).

Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla cancelleria del Tribunale o dal custode stesso a chiunque abbia interesse.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Coloro che sono interessati a presentare offerta di acquisto potranno esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; a tal fine, gli interessati dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o, comunque, prendendo contatto con il custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile. La disamina dei beni in vendita si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

-----

**Il termine per la formulazione delle offerte è il giorno antecedente la data stabilita per la deliberazione sulle offerte ovvero entro il 2 dicembre 2024, alle ore 13,00.**



-----

Verifica preliminare delle offerte ricevute - Nel giorno fissato per la vendita (3.12.2024), si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche in prosieguo indicate.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche in prosieguo indicate.

Cauzione - l'offerente dovrà versare, con le modalità telematiche di seguito indicate, una somma pari almeno al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle stesse - le offerte saranno preliminarmente verificate in ordine alla loro ammissibilità in conformità alle prescrizioni generali di cui agli artt. 571 e seguenti c.p.c. ed a quelle di seguito specificate.

che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta ammissibile si procederà nel seguente modo:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
  - ü in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - ü in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili si procederà, invece, nel modo che segue:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, da svolgersi secondo le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;
- 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:
- ÿ il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- c) il professionista procederà infine come segue:
- Ù 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 nel presente avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- Ù 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 nel presente 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.

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

### Disposizioni generali.

- Il **gestore della vendita telematica** è la società **Gobid International Auction Group s.r.l.**
- Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).
- Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato sopra indicato, **dott. Teodoro Barbati**.

### Modalità di presentazione delle offerte.

L'offerta dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché anche attraverso il portale del

gestore della vendita telematica (<https://www.gobid.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, con particolare riferimento:

- ai dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- all'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni, nonché al recapito di telefonia mobile;
- ai dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome della società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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 di bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- a) la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT43K0103021100000000414486** dell'importo della cauzione;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- f) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In alternativa, l'offerta:

i) potrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

ii) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4, e 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, D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando 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 D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta (ed i relativi documenti allegati) va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:

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

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato:

[redazione@pec.studiobarbatiserpico.it](mailto:redazione@pec.studiobarbatiserpico.it)

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

### **Cauzione.**

La **cauzione**, per un importo, come visto, pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata, necessariamente in un'unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN sopra indicato; il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 18/2022 R.G.E., lotto n. \_\_, 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

La cauzione, ripetesi, sarà trattenuta, a titolo di penale/multa, in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

### **Esame delle offerte: verifica di ammissibilità e deliberazione sulle stesse.**

Come sopra indicato, l'ammissibilità delle offerte sarà verificata in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico,

- l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;
- 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 accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato ([www.gobid.it](http://www.gobid.it)), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla

casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno; in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista:

- ÿ verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- ÿ procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- ÿ avrà cura, in ogni caso, che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **Gara tra gli offerenti.**

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà **inizio** nel momento in cui il professionista abbia 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;

ÿ **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 fino 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 esclusione del sabato e dei giorni festivi).

**PRECISAZIONI:** l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

#### **Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione.**

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri indicati in sede di condizioni generali della vendita, cui integralmente si rinvia.

-----

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) 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 sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà, inoltre, 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.

-----

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

- a) Inserimento dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "Portale delle vendite Pubbliche" (PVP), ai sensi dell'art. 490, 1 comma, c.p.c.;
- b) pubblicazione dell'avviso per estratto, in giorno festivo, sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;
- c) pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti allegati (ordinanza di delega, relazione di stima con relativi allegati fotografici e planimetrici, ecc.) sui principali siti internet privati almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- d) distribuzione, almeno 20 giorni prima, ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato, di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita.

-----

Marigliano, 25 settembre 2024

Il professionista delegato  
dott. Teodoro Barbati