

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N.274/2020

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato, avv. Alfredo di Franco, con studio in Aversa, alla Via Eduardo De Filippo n. 18, iscritto nell'albo dell'ordine degli Avvocati di Napoli Nord:

- vista la delega del G.E., dott. Auletta, del 21/12/2023 - 08/01/2024
- letti gli atti del processo esecutivo R.G.E. N. 274/2020
- letto il decreto del 16/10/2024, con cui il GE dott.ssa Triglione ha dichiarato decaduto l'aggiudicatario dell'immobile e disposto che il professionista delegato proceda a nuova vendita assumendo quale prezzo base il prezzo del precedente.
- rilevato che va disposta la vendita dell'intero;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- letti gli artt. 591 bis e 571 e segg. c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 05.02.2025, alle ore 11,00**, previa verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle medesime, procederà **alla vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** dell'immobile di seguito descritto ed al prezzo indicato, 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di APPARTAMENTO (diviso di fatto in due unità abitative) ubicato in **Arzano** alla via Francesco Barbato 24, facente parte di un fabbricato, di remota costruzione, allocato al **piano rialzato**.

La prima unità residenziale con accesso sulla destra rispetto a chi sale le scale si compone di cucina, camera da letto, wc e balcone posto a ovest del fabbricato, per una superficie complessiva calpestabile di circa 40 mq (oltre il balcone di circa 7 mq). La seconda unità residenziale, con accesso di fronte rispetto a chi smonta le scale, si compone di cucina, tre camere da letto, wc, disimpegno e due balconi, uno ad ovest e l'altro ad est del fabbricato, per una superficie complessiva calpestabile di circa 105 mq (oltre i balconi per complessivi 24 mq); confina nell'insieme a nord, a sud e ad est con area esterna, ad ovest con area esterna e successivamente con via F. Barbato, salvo se altri. È riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Arzano al foglio 1, p.lla 655, sub. 2, cat. A/7, cl. 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 637,82. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a difformità planimetriche per diversa distribuzione interna, frazionamento in due unità abitative e differenza grafica della sagoma dell'immobile.

Per l'edificio ospitante il bene oggetto di stima, come da controlli eseguiti dall'esperto estimatore risulta presentata un'istanza di **Condono Edilizio ai sensi della ex Legge 724 del 23.12.1994, prot. n. 4044 del 28.02.1995 prat. n. 409**, con la quale si richiedeva la sanatoria di un fabbricato per civili abitazioni realizzato in calcestruzzo cementizio armato e solai in latero-cemento, composto da due piani, di cui uno posto al piano sottostrada.

In sede di sopralluogo, l'Esperto Stimatore rilevava la realizzazione di opere interne di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento dell'unità residenziale al piano terra/rialzato del fabbricato, ottenendo di fatto n. 2 appartamenti; opere per le quali, con ordinanza n. 15 del 19.11.2019 a firma del Dirigente dell'area P.G.T. del Comune di Arzano, veniva ordinato alla debitrice esecutata di ripristinare lo stato di cui all'istanza di Condono Edilizio ai sensi della ex Legge 724/94, prot. n. 4044 del 28.02.1995.

A nome della debitrice esecutata, quale proprietaria dell'immobile oggetto di Ordinanza di Demolizione n. 15/2019, risulta poi presentata una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), prot. n. 6467 del 12.02.2020**, per le opere di ripristino dello stato di cui all'istanza di Condono prot. n. 4044 del 28.02.1995; opere che prevedono la chiusura del varco di ingresso alla seconda unità abitativa ricavata da quella originaria e l'apertura di un varco che collega le due unità residenziali rendendo di nuovo l'unità di cui al foglio 1, p.lla 655, sub. 2, un unico organismo edilizio.

Come anticipato l'immobile oggetto di stima ha subito lavori edili che lo hanno di fatto diviso in due unità immobiliari indipendenti. Alla prima unità si accede attraverso il portoncino allocato alla destra di chi giunge al piano rialzato. Varcata la soglia di ingresso si giunge nella cucina di circa 19 mq, a sinistra della quale, in ordine, si

trovano una camera da letto di circa 10 mq e un wc di circa 10 mq. Alla destra della cucina, invece, si accede al balcone esterno di circa 7 mq che affaccia sulla via F. Barbato. Alla seconda unità si accede attraverso il portoncino allocato di fronte allocato di fronte a chi giunge al pianerottolo del vano scale al piano rialzato, varcato il quale si giunge ad un disimpegno di circa 20 mq. A sinistra di quest'ultimo si trovano in ordine la cucina di circa 29 mq, attraverso la quale si accede al primo di due balconi prospiciente via F. Barbato di circa 7 mq, ad un wc di circa 7 mq e alla prima di tre camere da letto di circa 14 mq. Di fronte al disimpegno sono situate le restanti due camere da letto, rispettivamente di circa 14 mq e 16 mq. Esternamente è ubicato il secondo balcone dell'appartamento prospiciente le tre camere da letto di circa 17 mq che consente l'affaccio sul cortile interno del fabbricato.

Complessivamente l'unità immobiliare oggetto di stima si estende per circa 146 mq oltre ai balconi per ulteriori complessivi 30 mq. Le due unità abitative con ogni evenienza non risultano indipendenti dal punto di vista dell'impiantistica. In generale l'unità versa in un sufficiente stato di manutenzione e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire. I soffitti della camera da letto del secondo appartamento, ubicata a nord-est del fabbricato e l'esterno del fabbricato andrebbero eventualmente mantenuti per il ripristino dello strato di tinteggiatura il quale in sede di accesso risultava essere degradato.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di gres a pezzatura quadrata e di colore chiaro, mentre le camere da letto presentano parquet di colore noce. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, ad eccezione dei wc e delle cucine ove è presente un rivestimento sempre in piastrelle di ceramica. È presente un unico impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio bianco, alimentati con termo camino e caldaia a gas allocata su uno dei due balconi prospicienti via F. Barbato. Sono altresì installati degli split per il raffrescamento di taluni ambienti. Gli impianti elettrici ed idraulici sono tutti sottotraccia e probabilmente conformi alle normative vigenti all'epoca della realizzazione. Le aperture esterne sono protette con doppi infissi in alluminio con vetrocamera. Le bussole interne sono in legno di colore noce scuro.

Situazione del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Come indicato nella perizia del tecnico e stimatore nominato arch. Gaetano Munno, il cui contenuto in questa sede si intende ripetuto e trascritto, il fabbricato, di cui è parte il cespite, è di remota costruzione e per il quale risulta presentata Istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 39 della ex legge n. 724/94, prot. 4044 del 28.02.1995, prat. n. 409, **per la costruzione del fabbricato eseguita in assenza di titoli autorizzativi** in corso di definizione. Successivamente l'immobile in parola è stato oggetto di **Ordinanza di Demolizione n. 15 del 19.11.2019**, prot. n. 30370 a seguito di sopralluogo effettuato il 19.11.2019, giusto relazione prot. n. 30346, per opere di manutenzione straordinaria e frazionamento dell'unità immobiliare realizzate in assenza di titoli edilizi. Per ottemperare all'Ordinanza di Demolizione n. 15/2019, il 12.02.2020 è stata presentata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), prot. 6467, con la quale si ripristinava lo stato di progetto di cui all'Istanza di Condono, prot. 4044 del 28.02.1995, a seguito della quale il procedimento di cui alla stessa Ordinanza di Demolizione n. 15/2019 si conclude giusto Nota

dell'Area Pianificazione e Gestione Territoriale - Settore Urbanistica prot. n. 32061 del 06.10.2020. Lo stato dei luoghi non risulta conforme all'Istanza di Condono Edilizio prot. n. 409, prot. n. 4044 del 28.02.1995 in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni e al frazionamento in due unità immobiliari.

A seguito della chiusura dei lavori della suddetta C.I.L.A. prot. n. 6467 del 12.02.2020, avvenuta con Comunicazione di Fine Lavori prot. n. 21812 del 17.06.2020 da parte del tecnico asseverante, il dirigente dell'area Pianificazione e Gestione Territoriale - Settore Urbanistica - del Comune di Arzano, con Nota prot. n. 32061 del 06.10.2020 chiude il Procedimento di cui all'Ordinanza di Demolizione n. 15/19, archiviandola.

Dall'esame dei grafici allegati alla Richiesta di rilascio di Condono Edilizio ai sensi della ex Legge n. 724 del 23.12.1994, prot. n. 4044 del 28.02.1995 prat. n. 409, in sede di accesso si è accertato che lo stato dei luoghi risulta essere difforme da questi ultimi, in ordine a diversa disposizione degli spazi interni e il frazionamento dell'originario impianto in due distinte unità residenziali, gli stessi che sono stati oggetto di Ordinanza di Demolizione n. 15 del 19.11.2019, prot. n. 30370.

A parere dell'Esperto Stimatore, non essendo ancora definita la pratica di Condono presentata il 28.02.1995, non si possono apportare modifiche all'organismo edilizio fino al rilascio della Concessione in Sanatoria, andrebbe ripristinato quindi lo stato riportato nella citata pratica di Condono demolendo le opere realizzate abusivamente.

Alla luce di quanto esposto, la pratica di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria a seguito di Istanza di Condono Edilizio ai sensi della ex Legge 724/94, prot. n. 4044 del 28.02.1995 prat. n. 409, dev'essere definita da parte dell'U.T.C. del Comune di Arzano.

In questa sede quindi non è possibile anticipare l'esito della predetta istanza di Condono, ma qualora non vi fossero motivi ostativi che emergeranno dall'istruttoria tali da rigettare la richiesta, l'Esperto Stimatore quantifica i costi di definizione della pratica edilizia e quelli relativi alla demolizione degli abusi e il ripristino dello stato di cui ai grafici allegato all'istanza di Condono, pari a circa **€ 8.000,00** totali, comprensivi di spese tecniche.

Si precisa in ultimo che ad Arzano il P.R.G., approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 519 del 27.10.2009, è stato dichiarato inefficace con sentenza del T.A.R. n. 1304/2011 del 04.03.2011, attualmente quindi vige il Programma di Fabbricazione dalla cui visione, si evince che l'immobile in cui è incluso il cespite oggetto di stima ricade in **zona E - verde agricolo** del Comune di Arzano.

In ogni caso, l'immobile risulta meglio indicato e descritto nella perizia di stima in atti dell'arch. Gaetano Munno, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi, la situazione catastale e urbanistica (con la specifica indicazione dei costi necessari per le eventuali sanatorie da realizzare) e la condizione di occupazione degli stessi, la presenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

VALORE D'ASTA - PREZZO BASE:	€ 176.000,00 (centosettantaseimila/00)
OFFERTA MINIMA:	€ 132.000,00 (centotrentaduemila/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:	€ 1.000,00 (mille/00)

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è: **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL**

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è: **www.gorealbid.it**

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Offerta

L'offerta deve 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.

L'offerta deve essere presentata **entro e non oltre le ore 12.00 del 04.02.2025**

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.**

L'offerta **non può essere inferiore al valore minimo sopra indicato.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015.

In particolare, l'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, **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;**
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita e del regolamento tecnico di partecipazione.**

All'offerta, irrevocabile, devono essere allegati:

- a) copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto 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: IT43K010302110000000414486 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;
- g) la richiesta di agevolazioni fiscali. All'uopo si precisa che l'ottenimento della suddetta agevolazione sarà sottoposto al vaglio dell'Ufficio dell'Agenzia Entrate competente.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) sia 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 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 deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offerta.mvp.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). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

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, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato **alfredo.difranco@avvocatismcv.it**. Nell'offerta devono essere contenute tutte le informazioni sopra indicate.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati 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 verrà 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.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Cautione:

- L'importo della cauzione nella misura del **10% del prezzo offerto** deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord

IBAN

Gobid International Auction Group SRL, IBAN: IT43K0103021100000000414486

- Il bonifico, con causale **“Proc. esecutiva n. 274/2020 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.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito 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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'esame delle offerte verrà 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 non saranno aperte se non 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 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:

- verificherà 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;
- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

1) nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta è pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta è 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 è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
- 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);
 - 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.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

2) nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con 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:

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:
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nel caso in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 cioè anche nel caso in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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.

Gara tra gli offerenti:

L'eventuale 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 ha fissato nell'avviso di vendita (€ 1.000,00);
- 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 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 ha avviato la gara (**07.02.2025**);

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), cioè il **10.02.2025**;

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

INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Saldo prezzo:

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del numero della procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal professionista delegato a seguito di espressa richiesta scritta dell'aggiudicatario (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, previo appuntamento, di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord, procedura n. 274/2020 R.G.E.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

- i) l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate anche a titolo di cauzione;
- ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Saldo spese:

- Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari **al venti per cento (20%)** del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista) e salvo conguaglio finale, per far fronte alle spese e all'assolvimento delle imposte, con l'avvertenza che le somme versate andranno imputate anzitutto a titolo di spese ex art. 1194 cc.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione nel termine di cui all'art.588 c.p.c., procederà all'assegnazione 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 di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia 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.

REGIME DELLA VENDITA - PRECISAZIONI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5 comma e 40, 6 comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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: 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 dall'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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario**, il quale potrà anche dispensare il professionista delegato dei relativi oneri. **Ogni onere fiscale e/o tributario 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.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, 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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita è reso pubblico mediante i seguenti adempimenti imposti per legge:

- affissione sul portale delle vendite pubbliche;
- inserimento, unitamente all'ordinanza di delega, all'avviso di vendita e alla perizia di stima con allegati fotografici ed ordinanza di delega sul sito web www.gorealbid.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- invio di numero 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione in giorno festivo, sul quotidiano Il Mattino, edizione locale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Il testo delle inserzioni sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località via o piazza n civico, il piano) tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con

consistenza espressa in m.q. e/o il numero di vani) stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità) prezzo base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; sito internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relativa stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

Andranno in ogni caso omesse le generalità dell'esecutato, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy.

Gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - saranno materialmente eseguiti dalla soc. **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL.**

La società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL.** provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sul sito www.gorealbid.it, sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it; attico.it; idealista.it; bakeka.it;) ed ulteriori portali di avvisi gratuiti collegati.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni fino a sette giorni prima della data fissata per la vendita; **gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche**, o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario, **avv. Alfredo di Franco, tel. 081.811.31.04**, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode giudiziario.

Aversa, 24.10.2024

Il professionista delegato
Avv. Alfredo di Franco