

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**AVVISO DI VENDITA**

**Proc. esec. R.G.E. n. 350/2022**

**III SEZIONE CIVILE**

**G.E.: Dott.ssa Lorella Triglione**

-----

Il dott. Federico Toledo, con studio in Napoli alla Via Francesco Caracciolo n. 17, delegato in data 06/12/2023 per il compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N° **350/2022** del Tribunale di Napoli Nord

**AVVISA**

**che il giorno 11/02/2025 alle ore 16:00**

si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE**

**CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

della piena proprietà del compendio pignorato e qui di seguito individuato e descritto

**BENE IN VENDITA**

**Unità immobiliare sita nel Comune di Afragola (NA) alla Via Bellini 30, e precisamente:**

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di **appartamento** al terzo piano sito nel Comune di Afragola (NA) alla Via Bellini 30. Il cespite staggito presenta morfologia planimetrica rettangolare regolare con sviluppo in direzione longitudinale E/W, unico livello, modesta quadratura interna - mq 62,12 netti interni e mq 10 netti esterni ornamentali, H netta d'interpiano ml 2,90 - corredo di balconata unica esposta a meridione sulla corte comune interna e assenza di alcun affaccio fronte strada.

L'attuale distribuzione non prevede la zona soggiorno, ma un'ampia zona notte a ridosso dell'ingresso, disimpegnata da lungo corridoio su cui converge l'atrio, per complessivi mq 14,40 di tessuto connettivo, ed una cucina abitabile ubicata nell'area S/W terminale, opposta all'ingresso, previo attraversamento del corridoio.

In termini di quadratura planimetrica "netta calpestabile" e di vani realizzati - principali, secondari ed accessori - è così descritto:

a) Atrio: mq 4,06

- b) Corridoio di disimpegno: mq 10,40
- c) Camera letto 1: mq 11,67
- d) Camera letto 2: mq 14,30
- e) Bagno: mq 6,03
- f) Ripostiglio: mq 1,63
- g) Cucina: mq 11,37
- h) Balconata: mq 10,00.

#### Confini

- a Nord per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena f.lio 10/p.lla 1625/SUB 30/P.III;
- a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio comune/P.III, per sola aderenza orizzontale con cassa scala e ascensore comune f.lio 10/p.lla 1625;
- a Sud per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune f.lio 10/p.lla 1625/P.T e, per distacco, con fabbricati alieni;
- a Ovest per aderenza verticale con fabbricato alieno f.lio 10, p.lla 1803 e per affaccio obliquo con corte terranea aliena medesimo fabbricato f.lio 10, p.lla 1803.

#### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare pignorata è identificata presso il N.C.E.U. del Comune di Afragola come segue: foglio **10**, particella **1625** subalterno **31** (ex sub 18 e 19) categoria **A/2**, di vani 4, classe 5, superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 75, rendita urbana euro 258,23, Via Vincenzo Bellini n. 30, Interno 12, Piano 3.

**PREZZO BASE: Euro 86.250,00** (euro ottantaseimiladuecentocinquanta virgola zero zero)

**OFFERTA MINIMA: Euro 64.687,50** (euro sessantaquattromilaseicentoottantasette virgola cinquanta)

**LE OFFERTE IN AUMENTO** in caso di gara minimo: **Euro 3.000,00** (euro tremila virgola zero zero).

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è libero.

#### **URBANISTICA**

Come si evince dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio e dagli atti di cui al fascicolo ai quali si rinvia *l'Esperto* evidenzia quanto segue: *“Si è accertata l'esistenza di: 1) Licenza edilizia*

*n. 2930/64 del 15.01.1964. Licenza edilizia per l'edificazione del fabbricato per civile abitazione elevato per quattro piani fuori terra oltre terraneo e seminterrato, alla II traversa privata Romanucci (attuale via Vincenzo Bellini n. 30 già civico 40), Comune di Afragola, richiesta dal proprietario del terreno e allo stesso rilasciata in data 15.01.1964 con n. 2930.*

*2) SCIA – Segnalazione certificata inizio attività - n. 46/12 protocollo n. 15922 del 12.07.2012. SCIA per frazionamento e fusione dei sub 18 e 19, con relativa manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti risultanti, richiesta e protocollata al n. 15922 in data 12.07. 2012 dalla proprietaria XXX, con pratica edilizia redatta dal geom. XX, corredata da relazione descrittiva, grafici stato di fatto e di progetto, oneri di segreteria e ogni altro documento necessario per la regolarità della domanda.*

*3) Dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale protocollo n. 17538 del 03.08.2012. Collaudo finale e ultimazione lavori SCIA N. 46/12 per frazionamento e fusione dei sub 18 e 19, con relativa manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti risultanti.*

*Per la specifica unità staggiata SUB 31/P.III, oltre la documentazione sopra enunciata, si rileva:*

***Inesistenza agli atti dell'U.T.C di alcuna altra richiesta e/o rilascio di atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi di alcuno dei tre condoni L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003, per nuova costruzione o modifica dell'esistente, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile.***

***Dalla sovrapposizione dei luoghi licenza /1964 ai luoghi in situ/2022-2023, emerge che:***

*A parità sostanziale di direzione dell'accesso, altezza di piano, altezza d'interpiano, si rileva:*

*1. sostanziale contrazione di quadratura utile interna abitativa per sottrazione di una consistente porzione di superficie abitativa pari a circa mq 9,00 e cessione alle porzioni comuni del fabbricato, giusta formazione di cassa ascensore e prolungamento del ballatoio comune di accesso;*

*2. parziale variazione prospettica per traslazione delle aperture luminose pressoché a parità di luce (larghezza) e caratteri fisiognomici;*

Sul piano urbanistico:

- La I modifica configura un intervento di **ristrutturazione edilizia** come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 senza incremento di volume e superficie abitativa: di contro si registra un **sostanziale incremento di superficie e volumetria tecnica di uso comune - prolungamento ballatoio e formazione cassa ascensore - rigorosamente contenuta nella sagoma e volumetria originaria del fabbricato** abilitata con rilascio di licenza edilizia n. 2939/64. La modifica - ampiamente ammessa dalla NTA del Prg vigente /1977 a regolamentazione dell'attività trasformativa in zona B4 - non comporta alcun incremento plano-volumetrico in termini abitativi, bensì un sensibile decremento di superficie e volumetria utile a danno unilaterale dell'intera verticale di pertinenza del sub 31 staggito, giusta eliminazione dell'atrio esclusivo e parziale invasione della prima camera a sinistra entrando, con l'ingombro della cassa ascensore.

- L'intervento è certamente eseguito in corso d'opera in assenza di variante alla licenza edilizia, in ragione della **natura strutturale e privatistica** della modifica:

1. sul piano statico, infatti, comporta la foratura di tutti i solai della verticale interessata
  2. sul piano privatistico esige l'unitarietà della titolarità soggettiva in favore della medesima ditta sia delle aree comuni che delle unità abitative attraversate e, per l'effetto, penalizzate dalla perdita di superficie utile in favore di superficie tecnica di uso comune
- Parimenti la **traslazione delle aperture fronte corte a parità di fisionomia**, sul piano urbanistico è un intervento di ristrutturazione edilizia leggera come definito dall'art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001, non quantificabile in termini di volume e superficie, non comportante alcuna implementazione plano-volumetrica e perpetrato in area aliena ad alcun vincolo di natura paesaggistica.

Sul piano privatistico è legittimabile solo se interessa l'intero prospetto del fabbricato afferente alla corte interna godendo in tal modo della titolarità privatistica dell'illecito: in tal caso l'illecito è eseguito necessariamente in corso d'opera allorquando l'intero fabbricato è in titolarità esclusiva della medesima ditta.

- Entrambi gli illeciti, pertanto, sono largamente SANABILI in regime ordinario **ex art. 36 DPR 380/2001**, in accertamento di doppia conformità, stante la doppia congruenza delle suddette modifiche - in qualità di varianti in corso d'opera - alla normativa urbanistica persistente sia alla data di esecuzione (1964) che alla data di scoperta e denuncia (termine di accesso /2022- 2013).

ANALISI GRAFICI SCIA:

Dalla sovrapposizione tra luoghi di cui alla pratica SCIA/2012 e luoghi in situ/2022-2023, emerge che:

**A parità sostanziale di accesso, confini, sagoma, altezza di piano, altezza d'interpiano, superficie ornamentale, si rileva:**

□ *persistenza di parziale contrazione di quadratura utile interna abitativa per parziale disallineamento tra luoghi in situ e luoghi di SCIA sempre sul medesimo fianco orientale: SU TALE FRONTE i luoghi di SCIA – stato di fatto e stato di progetto – attestano:*

- *superficie utile abitativa SUB 31 /ex sub 19 dichiarata in SCIA maggiore di quanto rilevato IN SITU*

- *liceità della configurazione dei luoghi comuni ed esclusivi al piano III di pertinenza del cespite staggito merito alla PREESISTENZA LEGITTIMA assentita da rilascio di licenza edilizia n. 2930/64 della:*

- *cassa ascensore e prolungamento del ballatoio comune all'interno della volumetria esclusiva del sub 31*

- *traslazione delle aperture fronte corte ex sub 19, attuale sub 31*

*laddove, come sopra documentato, non si riscontra alcuna legittimazione in corso d'opera delle predette variazioni ai grafici di licenza.*

*Inoltre, rispetto ai luoghi di SCIA, l'accesso in situ ha attestato **lievissime modifiche distributive interne** prive di titolo abilitativo ex ante, ma sempre sanabili ex post in accertamento di doppia conformità ex art. 37 DPR 380/2001 configurando intervento di **manutenzione straordinaria ex art. 3 comma 1 lettera b) DPR 380/2001**, sempre ammissibile per la normativa di zona e in qualunque epoca.*

*Pertanto, mentre è correttamente denunciato e regolarizzato - ex ante - l'iter edilizio di **frazionamento e fusione** dei due subalterni originari sub 18 e 19, come dettagliatamente esposto in prefazione, conformemente corredato da parallela pratica catastale alla base della genesi dei sub 30 e 31 in oggetto, **lo stato dei luoghi su cui si consumano le modifiche denunciate in SCIA non corrisponde pienamente allo stato dei luoghi di licenza 2930/64.***

*Orbene, alla luce del quadro normativo doppiamente vigente e della sussistenza di fondati presupposti di sanabilità dei luoghi di licenza, si rende necessaria una pratica abilitativa*

*in sanatoria ordinaria ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001 con cui si regolarizza ex post:*

- decremento di quadratura e cubatura utile interna dei luoghi staggiati, in favore di quadratura e cubatura tecnica di uso comune;*
- traslazione di vani luce;*
- lieve variazione distributiva interna;*

*Escludendo l'onere della regolarizzazione della diversa distribuzione interna e della difformità di sagoma per variazione delle porzioni comuni, a carico esclusivo del sub 31, viceversa l'onere del deposito sismico in sanatoria al Genio Civile della foratura dei solai a tutte le quote d'impalcato per l'allocatione dell'ascensore coinvolgerà l'intero condominio; a tale onere, pertanto il sub 31 parteciperà solo in quota parte."*

### **CERTIFICAZIONI**

Non risulta essere presente l'attestato di prestazione energetica (APE).

### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita del Notaio Alessandra Del Balzo del 06/08/2013 rep. n. 160542, trascritto in data 08/08/2013 ai nn. 27182/34940.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica ([www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)).
- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita.
- La vendita si terrà il giorno 11 febbraio 2025 alle ore 16,00 attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

- Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL**.

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

Il referente della procedura incaricati delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Federico Toledo.

### **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. 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**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15, ovvero:

- 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 minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) 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;**
- m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL**, aperto presso Monte dei Paschi di Siena e dedicato al Tribunale di Napoli Nord codice **IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 00414486** dell'importo della cauzione;
- 3) 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);

- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

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

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

2) trasmessa direttamente 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 (i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; (ii) 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.

**Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi documenti allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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 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, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [federico.toledo@odcecnapoli.it](mailto:federico.toledo@odcecnapoli.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**

La cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita, intestato a **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL**, aperto presso Monte dei Paschi di Siena e dedicato al Tribunale di Napoli Nord codice **IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 00414486**.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 350/2022 R.G.E. - 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 concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli Nord.

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 sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

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, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, 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 rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso** (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

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

1) In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), 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 circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel 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 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, come appresso indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: (1) maggior importo del prezzo offerto; (2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) infine procederà come segue:

- 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.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione del bene.

All'uopo si precisa che:

- 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;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come indicato in calce alla descrizione del bene;
- 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, ovvero entro le ore **11.00 del 13.02.2025**.

**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 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 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.

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 al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore. Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

**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 di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord (che il delegato comunicherà) 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 (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- 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. 350/2022”**.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

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, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

#### **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 medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al “**Trib. Napoli Nord - RGE 350/2022**”, con causale “versamento fondo spese di trasferimento”.

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 – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – 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, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

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 (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque, l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le

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 si applicano le disposizioni 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;

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, 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, previo appuntamento con il custode giudiziario e professionista delegato Dott. Federico Toledo. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita. La richiesta di visita potrà essere avanzata a mezzo

dell'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche. Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, con studio in Napoli, Via Francesco Caracciolo n. 17, tel. 081 7613117, e-mail [toledo@studiotoledo.it](mailto:toledo@studiotoledo.it).

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it);
- 4) pubblicazione sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale;
- 5) invio di n. 500 missive pubblicitarie a residenti nelle adiacenze del bene pignorato.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dei professionisti delegati.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 20 novembre 2024

Il professionista delegato  
Dott. Federico Toledo