

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

### III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

#### Procedura esecutiva R.G.E. n.306/2018

#### IV AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Daniela Avallone, con studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n. 17, piano primo (Tel./Fax 081.7613117), nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis* c.p.c. nella procedura espropriativa in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dott.ssa Paola Caserta del 28/12/2021,

- vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Paola Caserta, in data 28/12/2021;

- considerato che, nel caso in specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- rilevato che nel richiamato provvedimento di delega il G.E. ha ritenuto per il procedimento in questione la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32;

#### Avvisa

che il giorno **26 marzo 2025 alle ore 15:30** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, del compendio pignorato, costituente Lotto unico, di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

Si precisa, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, che:

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, **entro il giorno 25 marzo 2025 alle ore 23:59**;
- 2) 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;
- 3) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente (nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili), all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

## NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO

### LOTTO UNICO

#### Descrizione come da relazione peritale e relativi allegati:

Piena ed esclusiva proprietà di **appartamento al piano settimo, interno 38, e locale autorimessa al piano secondo seminterrato, interno 34, siti in Melito di Napoli (NA) alla Via Enrico De Nicola n.3, all'interno del complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (ex P.co CO.P.E.C.), facente parte del lotto C, sub lotto A, edificio 6, scala F.**

L'appartamento è posto al settimo piano, interno 38, ed ha accesso dalla sinistra per chi sale le scale (prima porta) e di fronte per chi esce dal vano ascensore. Esso si compone di: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno e due camere, oltre ad un terrazzo.

**Nella camera da letto padronale e nel bagno sono presenti segni di infiltrazione, umidità e condensa. Anche sul terrazzo esterno sono evidenti segni di infiltrazione, distaccamenti, crepatura dell'intonaco e ammaloramento dello strato superficiale della tinteggiatura.**

Al secondo piano interrato (S2) del fabbricato scala "F", è ubicato il locale autorimessa distinto con il numero di interno 34. Esso è costituito da un unico vano avente accesso dalla corsia di transito comune.

La **superficie commerciale del lotto** è pari a circa **mq 115,00**. La superficie utile interna complessiva dell'appartamento è di circa 71 mq, con un'altezza massima interna netta di 2,80 ml. Il terrazzo esterno dell'appartamento ha una superficie complessiva di 104 mq.

La superficie utile netta complessiva del locale autorimessa è pari a circa 21 mq, con un'altezza massima interna netta di 2,70 ml.

**Confini:** L'appartamento confina a Nord e Est, con area esterna; a Sud, con vano scala e altra unità immobiliare (sub.687); a Ovest, con vano scala e altra unità immobiliare (sub.685).

Il locale autorimessa confina a Nord, con altra unità immobiliare (sub.769); a Sud, con altra unità immobiliare (sub.771); a Est, con passaggio comune (corsia di manovra - sub.103).

L'**appartamento** è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli (NA), in ditta alla debitrice esecutata per la quota di 1/1 di proprietà, al **Foglio 1, p.IIIa 1552, sub. 686**, cat. A/2, cl.5, vani 4,5, sup. cat. totale mq 88, totale escluse aree scoperte mq 74, r.c. € 383,47, Via Enrico De Nicola n.3, Lotto A, piano 7, int.38, scala F, edificio 6.

Il **locale autorimessa** è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Melito di Napoli (NA), in ditta alla debitrice esecutata per la quota di 1/1 di proprietà, al **Foglio 1, p.IIIa 1552, sub. 770**, cat. C/6, cl.4, mq 19, sup. cat. mq 20, r.c. € 37,29, Via Enrico De Nicola n.3, Lotto A, piano S2, int.34, scala F, edificio 6.

Le unità immobiliari in oggetto sono site in Melito di Napoli (NA), nell'area nord-est del territorio comunale e rientranti in zona C 167 (zona P.E.E.P) del vigente Piano Regolatore Generale, a destinazione prevalentemente residenziale e a poca distanza dal centro cittadino.

L'intero complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (già Parco CO.P.E.C.), risale alla metà degli anni '90, ed è costituito da dodici corpi di fabbrica multipiano, suddivisi in tre lotti principali contraddistinti con le lettere "A", "B" e "C". I beni in oggetto rientrano nel Lotto C, sub lotto A, composto a sua volta da n.6 edifici residenziali (denominati Torre A1, A2, A3, A4, A5 e A6). Ognuno dei sei edifici è costituito da due piani interrati adibiti ad autorimessa (S1 e S2), un piano terra (rialzato) parzialmente adibito a porticato e spazio esterno, sette piani fuori terra destinati a residenze e una copertura piana accessibile.

Gli immobili in oggetto fanno parte della scala "F" (Torre A6), ultimo edificio a sinistra per chi entra nel Parco, avente accesso dal viale comune principale che trae accesso dalla pubblica Via E. De Nicola.

L'intero complesso edilizio Lotto C, sub Lotto A, in cui insistono gli immobili in oggetto, è stato realizzato in virtù di Concessione di Costruzione n.139 del 29.06.1990 e Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 del 19.10.2001 (sul punto v. *infra*).

**Prezzo base d'asta: € 42.187,50 (quarantaduemilacentoottantasette/50).**

**Offerta Minima Presentabile: € 31.640,63 (trentunomilaseicentoquaranta/63).**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: € 3.000,00 (tremila/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

**Provenienza e stato di occupazione:**

**In ordine alla provenienza**, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con i relativi allegati - risulta quanto segue:

- Gli immobili in oggetto risultano pervenuti alla debitrice esecutata in forza di atto di assegnazione a socio di società cooperativa (rep. 94848/racc. 55899) del 30.12.2008 per Notar Raffaele Orsi, trascritto a Napoli 2 il 02.01.2009 ai nn. 35/47, con il quale ha acquistato la piena proprietà di *"una porzione immobiliare sita in Melito di Napoli (NA) alla Via Enrico De Nicola n.3, facente parte del lotto C, sub lotto A, edificio 6, scala F e, precisamente: - unità*

*immobiliare ad uso abitativo al piano settimo, distinto col numero interno 38, della consistenza catastale di quattro vani e mezzo, confinante con appartamento sub 687 e sub 685, cassa scala, salvo se altri; - unità immobiliare ad uso autorimessa al piano secondo seminterrato, distinto col numero interno 34 della superficie catastale di mq 19, confinante con corsia di manovra, restante proprietà della società assegnante (sub. 769 e sub 771), salvo se altri; riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 1, p.lla 1552, sub 686, cat. A/2, cl.5, vani 4,5, piano 7, r.c. euro 383,47; sub 770, piano S2, cat. C/6, cl.4, mq. 19, r.c. euro 37,29”.*

- Scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Mario Ferrara dell'11.04.2007 (rep. 84790/ racc. 29753), trascritta il 16.04.2007 ai nn. 14175/28490, con la quale è stata ceduta la piena proprietà dei beni facenti parte dei fabbricati sociali siti nel Comune di Melito di Napoli alla Via Enrico De Nicola n.3, tra i quali, nel lotto C, sub lotto A “l'appartamento posto al piano settimo della scala F, distinto con il numero interno trentotto, con annesso terrazzo a livello; foglio 1, p.lla 1552 sub 686; box auto posto al piano secondo seminterrato della scala F, distinto con il numero interno trentaquattro; foglio 1, p.lla 1552, sub. 770”.

Alla trascrizione del predetto atto **risulta annotata, in data 29.04.2011 ai nn. 2383/17965, sentenza di simulazione assoluta emessa dal Tribunale di Napoli in data 22.03.2011, rep.3286/2011**, a seguito di domanda promossa da soggetto terzo e con riferimento ad altre unità immobiliari. All'uopo si precisa che la trascrizione del titolo di acquisto in favore della debitrice eseguita e l'iscrizione di ipoteca volontaria a favore del creditore precedente, per la quale si procede, sono antecedenti alla annotazione della sentenza di simulazione assoluta avvenuta in data 29.04.2011, ed alla relativa domanda giudiziale.

- Sentenza traslativa del Tribunale di Napoli, XI Sez. Civ., rep. 26609/2006, del 02.02.2012, trascritta il 14.02.2012 ai nn.5312/6601, tra l'altro, in riferimento alla p.lla di terreno fg.1, p.lla 11 per la piena proprietà.

- Atto di compravendita per Notar Costantino Pratico del 23.01.1990 (Rep. 1598), trascritto il 05.02.1990 ai nn.4401/5363, e successivo atto di rettifica del 21.02.1991 (Rep. 3221) a firma del medesimo Notaio, trascritto il 01.03.1991 ai nn.8082/9838.

- Atto di donazione per Notar Francesco Paolo Pelosi del 03.04.1987, trascritto il 02.05.1987 ai nn. 9135/11665.

- Atto di cessione volontaria di immobile in pendenza di procedura di esproprio per Notar Enrico Marra del 05.07.1993 (Rep. 43183/ Racc. 7845), trascritto il 15.07.1993 ai nn.18439/23661.

- Atto di cessione volontaria di immobile in pendenza di procedura di esproprio per Notar Enrico Marra del 02.03.1993 (Rep. 42414/ Racc. 7646), trascritto il 10.03.1993 ai nn. 6202/7941.

- Atto di cessione volontaria di immobile in pendenza di procedura di esproprio per Notar Enrico Marra del 29.09.1993 (Rep. 43596/7958), trascritto il 14.10.1993 ai nn. 24208/31376.

- Atto di cessione volontaria di immobile in pendenza di procedura di esproprio per Notar Enrico Marra del 9.06.1993 (Rep. 43010/7793), trascritto il 22.06.1993 ai nn.15935/20485.

- Atto di convenzione integrativa per Notar Enrico Marra del 18.05.1992 (Rep. 40297/7164), trascritto l'11.6.1992 ai nn.17384/22884.

- Atto di convenzione integrativa per Notar Enrico Marra del 18.05.1992 (Rep. 40298/7165), trascritto l'11.6.1992 ai nn.17385/22885.

- Atto di convenzione aggiuntiva alla convenzione Rep. 33635/5702 del 10.04.1990 a rogito Notaio E. Marra per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 22.10.1971 n.865. Costituzione diritto di proprietà del 05.06.1990 (Rep. 34179/5791), trascritta il 22.06.1990 ai nn. 16025/21210.

- Atto di convenzione aggiuntiva alla convenzione Rep. 33635/5702 del 10.04.1990 a rogito Notaio E. Marra per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 22.10.1971 n.865. Costituzione diritto di proprietà atto per Notar Enrico Marra del 05.06.1990 (Rep. 34178/5790), trascritto il 22.6.1990 ai nn.16026/21211.

- Atto di convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 22.10.1971 n.865. Cessione gratuita di area al patrimonio indisponibile del Comune. Costituzione del diritto di superficie. Atto per Notar Enrico Marra del 10.4.1990 (Rep. 33634/5701), trascritto il 24.05.1990 ai nn.13421/17690.

- Atto di convenzione per la localizzazione di un programma di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della L. 22.10.1971 n.865. Cessione gratuita di area al patrimonio indisponibile del Comune. Costituzione del diritto di superficie. Atto per Notar Enrico Marra del 10.4.1990 (Rep. 33635/ Racc. 5702), trascritto il 24.05.1990 ai nn. 13422/17691.

**Quanto allo stato di occupazione del compendio:** L'appartamento pignorato, in sede di accesso del custode e dell'esperto, è risultato essere occupato da terzi in virtù di titolo non opponibile alla procedura. Il locale autorimessa è risultato essere libero.

**Situazione urbanistica ed edilizia:**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Fabio Russo, e dai relativi allegati, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Dalle verifiche effettuate dall'esperto emerge che l'intero complesso edilizio Lotto C, sub lotto A, composto da n.6 edifici residenziali (denominati Torre A1, A2, A3, A4, A5 e A6), in cui insite il compendio pignorato, è stato realizzato in virtù di **Concessione di**

**Costruzione n.139/1990 rilasciata in data 29/06/1990**, giusta domanda presentata in data 24.04.1990 intesa ad ottenere la *“costruzione di n.6 (sei) edifici di edilizia economica e popolare per complessivi 225 alloggi con annessa area commerciale da realizzarsi in via Cupa S. Antimo-Melito”*.

Successivamente, a seguito di istanza presentata in data 18.06.1993, prot. n. 7639, è stato prorogato di due anni il termine di validità della predetta Concessione Edilizia n.139/90 con decorrenza dal 28.06.1993, prot. n.16201 del 17.12.1993.

Con la **pratica prot. n. 4041 del 01.03.1995**, è stata presentata ai sensi dell'**art. 39 Legge 724/94, Istanza di Sanatoria per abusi edilizi** e consistenti in *“Variazione delle tramezzature interne in tutti i fabbricati, variazioni di prospetti (con spostamento di alcune aperture, ampliamento di altre e realizzazione di nuove), variazione della sagoma dei settimani piani alle torri A3, A4, A5 e A6 senza aumento delle superfici e dei volumi, mutazione di destinazione d'uso del settimo piano (da piano cantinole a residenze) delle torri A4, A5, A6 con derivazione di n.3 unità residenziali per ciascuno fabbricato. La mutazione è avvenuta senza alcun aumento del volume e delle superfici riportate nei grafici allegati alla Concessione Edilizia”*.

In data 19.10.2001, il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Melito di Napoli, vista, tra le altre, la suddetta istanza di condono edilizio (prot. n.4041 del 01.03.1995), vista la dichiarazione del 13.07.2000 della Commissione Condono Edilizio, dichiarava: *“che la pratica di cui sopra era completa da un punto di vista tecnico documentale ed il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria era subordinato alla definizione finale della richiesta di accertamento, ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 e previo versamento di £. 85.626.800 = più interessi dal 31.03.1995 per oblazione e £. 14.597.060 = più interessi dal 02.03.1995 per oneri concessori”*. In virtù di quanto, vista la congruità dei versamenti effettuati (prot. n.19278 del 05.10.2001), è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.14/2000, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85**.

Il Responsabile del Settore Urbanistica - in considerazione delle richieste di abitabilità presentate in data 06.04.2000, unitamente alla documentazione tecnica trasmessa in data 26.04.2000, prot. n.8674, agli elaborati tecnici richiesti, al sopralluogo effettuato dallo stesso, nonché dell'autocertificazione del 13.11.2001, nella quale veniva attestata la conformità delle opere ai suddetti titoli -, ha **autorizzato l'abitabilità e l'usabilità** *“degli edifici sopra descritti ad ogni effetto di legge”* **con decorrenza dal 14.11.2001**, prot. n. 22397 del 14.11.2001.

L'esperto non ha potuto confrontare la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di accesso e quanto rappresentato nei grafici della Concessione di Costruzione n. 139/90 e della Concessione Edilizia in Sanatoria n.14/2000, poiché presso l'ente comunale non sono

stati rinvenuti i grafici relativi ai livelli di interesse (ovvero pianta Livello a quota - 6 m. e pianta piano settimo). Nella determinazione del valore di stima dell'immobile, l'esperto ha pertanto applicato un coefficiente riduttivo del 5%.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

L'intero complesso edilizio denominato "Parco Aurora" (ex Parco CO.P.E.C.) ricade nella **zona territoriale omogenea C 167 (ambito P.E.E.P)**, tesa alla realizzazione e adeguamento del piano di zona "167" ai sensi della Legge n.167 del 18.04.1962, priva di particolare pregio architettonico e ambientale del P.R.G., adottato con deliberazione commissionale n.1 del 04.05.1985 e approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Prov.le n.12 del 06.10.1987.

Situazione catastale:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Fabio Russo e dai relativi allegati, risulta che:

- **L'appartamento** è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli con i seguenti dati: **Foglio 1, p.lla 1552, sub. 686**, cat. A/2, cl.5, vani 4,5, sup. cat. totale mq 88, totale escluse aree scoperte mq 74, r.c. € 383,47, Via Enrico De Nicola n.3, Lotto A, piano 7, int.38, scala F, edificio 6.

I predetti identificativi catastali non hanno subito variazioni dalla **data di costituzione del 08.04.1998**, in atti dal 08.04.1998 (n.6900.1/1998).

- Il **locale autorimessa** è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli con i seguenti dati: **Foglio 1, p.lla 1552, sub. 770**, cat. C/6, cl.4, mq 19, sup. cat. mq 20, r.c. € 37,29, Via Enrico De Nicola n.3, Lotto A, piano S2, int.34, scala F, edificio 6.

I predetti identificativi catastali non hanno subito variazioni dalla **data di costituzione del 08.04.1998**, in atti dal 08.04.1998 (n.6900.1/1998).

Le uniche variazioni catastali intervenute, per entrambi i beni, riguardano *l'inserimento in visura dei dati di superficie*, avvenuta in data 09.11.2015, *variazione nel classamento* del 17.10.2008, prot. n.NA0874235 in atti dal 17.10.2008 (registrazione n.61088.1/2008) e la *variazione di toponomastica - ultimazione di fabbricato urbano*, prot. n. NA0984145 in atti dal 12.12.2007 (registrazione n.57314.1/2007).

- Il fabbricato in cui insistono i cespiti pignorati sorge sul terreno distinto al NCT del Comune di Melito di Napoli al fg.1, p.lla 1552, qualità ente urbano di Ha 2 are 70 ca 88, derivante da tipo mappale del 16.04.1996, prot. n.NA0122323 in atti dal 25.03.2014 (n.159023.1/1996).

La predetta particella deriva dalla fusione delle p.lle 16, 121, 280, 446, 684, 685, 1223, 1224, 1225, 1227, 1228, 1230, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1260, 1262, 1264, 1266, 1268, 1270.

- In virtù del frazionamento del 19.02.1992 in atti dal 07.05.1993 (registrato al n. 758.1/1992, n. 758.2/1992, n. 758.3/1992, n. 758.4/1992, n.758.7/1992, n. 758.8/1992, n. 758.9/1992): le p.lle 1223, 1224 e 1225 sono derivate dalla p.lla 11; le p.lle 1227 e 1228 sono derivate dalla p.lla 172; la p.lla 1230 è derivata dalla p.lla 122; le p.lle 1235, 1236 e 1237 sono derivate dalla p.lla 174; le p.lle 1238 e 1239 sono derivate dalla p.lla 12; la p.lla 1260 è derivata dalla p.lla 72; la p.lla 1262 è derivata dalla p.lla 124; la p.lla 1264 è derivata dalla p.lla 125; la p.lla 1266 è derivata dalla p.lla 126; la p.lla 1270 è derivata dalla p.lla 128.

- In virtù dei frazionamenti del 01.01.1979 in atti dal 02.09.1993 (registrato al n.1.1/1979) e del 01.01.1988 in atti dal 02.09.1993 (registrato al n. 2345.3/1998): le p.lle 684 e 685 sono derivate dalla p.lla 280.

- In virtù dei frazionamenti del 02.07.1988 in atti dal 13.05.1994 (registrato al n. 2345.8/1988) e del 20.03.1974 in atti dal 01.08.1976 (registrato al n. 3776): la p.lla 446 è derivata dalla p.lla 279.

- Le predette p.lle di terreno erano così individuate all'impianto meccanografico del 22.11.1972.

- Dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quelle storiche, l'esperto ha riscontrato che l'intero appezzamento di terreno comprendeva le p.lle 11, 12, 13, 16, 72, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 172, 173, 174, come individuate nella mappa di revisione, le quali a loro volta sono derivate dal frazionamento delle originarie p.lle 11, 12, 13 e 16.

### **Difformità:**

Dal confronto tra **lo stato dei luoghi dell'appartamento staggito con la planimetria catastale del 12.12.2007**, l'esperto ha riscontrato alcune difformità. Precisamente:

- la chiusura di un vano di accesso al bene dal vano scala;
- una diversa disposizione di alcune tramezzature/muretti interni;
- la realizzazione di un muretto divisorio nell'angolo cottura;
- la diversa dimensione della porta/finestra di accesso al terrazzo;
- la realizzazione di una nuova porta/finestra di accesso al terrazzo;
- la realizzazione di una tettoia sul terrazzo;
- la realizzazione di un ripostiglio/deposito sul terrazzo con infissi in PVC;
- la diversa altezza interna rilevata.

In riferimento invece al **locale autorimessa**, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la **planimetria catastale del 12.12.2007**, l'esperto ha riscontrato, quale difformità, soltanto una diversa altezza interna.



Al riguardo, l'esperto ha previsto per entrambe le unità immobiliari **l'aggiornamento della planimetria catastale "per esatta rappresentazione grafica"**, ai sensi del D.L. 31 maggio 2010 n.78, art. 19, per un costo stimato di circa € 1.000,00, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione di pratica Do.c.fa.

- **Situazione condominiale**, è costituita amministrazione condominiale e vi sono oneri condominiali insoluti.

#### **Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Fabio Russo:**

Per una più completa descrizione del compendio pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della perizia redatta dall'Arch. Fabio Russo, e dai relativi allegati, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta perizia è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Antonella Paone, R.G.E. n.306/2018, allegate al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e "[www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)" (già [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)) della società Gobid International Auction Group S.r.l., nonché, in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

- 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 internet **www.gobidreal.it** (già [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)).

- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

#### **I - 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 anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti 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). La successiva partecipazione alla gara telematica avverrà 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.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il

numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati concernenti l'offerta e della documentazione necessaria.

**I.a) - L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n.32, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico), 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). Se l'offerente è coniugato, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere formulata dai genitori e/o tutore previa autorizzazione del giudice tutelare;
- nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta;
- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita;
- l'indicazione del **prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** sopra indicato (quindi, non potrà essere inferiore ad **€ 31.640,63**);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., **non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in

relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

**I.b) - ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una **fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;**
- la **documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L. aperto presso Monte dei Paschi di Siena S.p.a., dedicato al Tribunale di Napoli Nord, e recante il seguente IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 00414486 dell'importo della cauzione;
- la **dichiarazione** (preferibilmente formulata secondo il fac-simile predisposto dai professionisti delegati e pubblicato sui vari siti in cui è disponibile la documentazione relativa alla presente vendita) concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima e della certificazione notarile ipocatastale, e di averne compreso ed accettato il contenuto;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il **soggetto offerente è una società o una persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, visura o certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta.

**I.c) - SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:**

1) In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

**2) Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertavp.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, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015 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 *danielaavallone@avvocatinapoli.legalmail.it*;
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

## **II - CAUZIONE**

**L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita GOBID INTERNATIONAL**

**AUCTION GROUP S.R.L** aperto presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente **codice IBAN:**

**IT 43 K 01030 21100 0000 00414486.**

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 306/2018 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**, **dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l’udienza di vendita telematica, con l’avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell’offerente quali che siano le cause.**

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il gestore della vendita verificherà poi 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, il gestore 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 telematica 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 professionista delegato all’interno dell’area riservata del portale del gestore, dell’IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

### **III - ESAME DELLE OFFERTE**

L’esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (già [gorealbid.it](http://gorealbid.it)) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Daniela Avallone, sito in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa 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 PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato - previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione -, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo all'esito all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

Saranno dichiarate **inefficaci, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c., le offerte:**

- pervenute oltre il termine fissato;
- inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

**L'offerta è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, terzo comma c.p.c., salvo che:

- venga ordinato l'incanto;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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

**IV.a) -** Quanto alla deliberazione sulle offerte, **in caso di presentazione di unica offerta valida**, ai sensi dell'art. 572, 2 e 3 comma, c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (dunque, se è pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra stabilito), l'offerta sarà accolta salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno

espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**IV.b) - In caso di presentazione di più offerte ammissibili**, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c., il professionista delegato:

- 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;

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del 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 sopra indicato (**€ 3.000,00**);

- 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 e, dunque, alle ore 11.00 del giorno 28 marzo 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).**

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

**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).**

**IV.c) - Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti**, il professionista delegato, ove sono state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base sopra indicato, non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (art. 573, comma 2 c.p.c.).

Qualora invece non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: *a)* maggior importo del prezzo offerto; *b)* a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; *c)* a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; *d)* a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato procederà dunque all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**IV.d) - 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).**

Al riguardo 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.

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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione del bene.

**IV.e) - Il professionista delegato, nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., procederà dunque all'assegnazione del bene se:**

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà quindi a: *a)* determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; *b)* 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; *c)* a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **V - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

**V.a) - Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).**

L'aggiudicatario acquisterà il bene **nello stato di fatto e di diritto** in cui si troverà al tempo del decreto trasferimento, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù, pesi e diritti inerenti. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dall'esperto e nella descrizione di cui sopra) con esclusione, pertanto, delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta, ai sensi dell'art. 2922 c.c., alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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, oneri condominiali, etc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

**V.b)** - 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 trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), le quali saranno prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, con espressa dichiarazione in bollo dell'importo vigente, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla procedura in oggetto.

Precisamente, come da ordinanza di delega, 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.

**V.c)** - L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e successive modifiche.

**V.d)** - Quanto al **saldo del prezzo**, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo nel **termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione é divenuta definitiva (oppure entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), mediante **assegno circolare** non trasferibile intestato a *“Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. R.G.E. 306/2018”*, **oppure mediante bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato. Si precisa all'uopo che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nella sola ipotesi in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'aggiudicatario, ove ne ricorrono le condizioni di legge, può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con la Banca mutuante.

Ove non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento al professionista delegato, il quale successivamente provvederà a versare 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..

**In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.**

**V.e)** - Il prezzo di vendita verrà depositato dal professionista delegato su di un conto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, presso Banca Crédit Agricole, oppure presso altro Istituto di Credito autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

**V.f)** - In tutti i casi, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione é divenuta definitiva (oppure entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato a *“Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. R.G.E. 306/2018”*, che verrà depositato su un conto vincolato presso la citata Banca Crédit Agricole o altro Istituto di Credito autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione. In alternativa e su richiesta dello stesso, l'aggiudicatario potrà effettuare il pagamento mediante bonifico bancario su un conto intestato alla procedura esecutiva, le

cui coordinate bancarie verranno fornite dal professionista delegato. All'esito, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato contabile di bonifico onde consentire la corretta contabilizzazione delle somme.

**V.g)** - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **VI - PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

**VI.a)** - Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- per intero - unitamente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Fabio Russo (ed alla documentazione alla stessa allegata) ed alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. -, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet "<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>", almeno **65 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- per intero - unitamente alla relazione di stima (con rilievi fotografici e planimetrici), all'ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. - almeno **60 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, sul sito internet della società Gobid International Auction Group S.r.l. [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) (già gorealbid.it);
- pubblicazione di estratto di avviso di vendita sul quotidiano "**Il Mattino**" edizione locale, almeno **45 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- a mezzo riproduzione di **n.500 missive** (postaltarget) ad uso della pubblicità commerciale, a cura della società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L., 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.

**VI.b)** - Il presente avviso sarà notificato alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

**VI.c)** - Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo (Tel. 081/7613117).

## **VII - RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, per tramite del custode giudiziario, Avv. Daniela Avallone, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare il bene in vendita, fornire ai richiedenti copia della perizia, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

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

Napoli, 27 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

*Avv. Daniela Avallone*