

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

(con eventuale gara in modalità asincrona)

La dr.ssa Adriana Zeno, delegato, ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c., dal G.E. dott. Alessandro Auletta, con ordinanza del 28 novembre 2022, alle operazioni di vendita, nella procedura esecutiva n.52/2021 R.G.E.,

AVVISA

- che il giorno **ventuno (21) maggio 2025 alle ore 15,00** e ss. procederà alla **vendita telematica senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona, tramite la piattaforma www.gorealbid.it (gestore **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL**)**, della seguente consistenza immobiliare, meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. cpc di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n.32:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI IN VENDITA

LOTTO I

Appartamento facente parte di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Orta di Atella (CE) alla Via Antonio Vivaldi, 44 al piano terra, scala I, Edificio C, costituisce pertinenza ed accessorio di detto appartamento il box auto posto al piano secondo interrato della scala I, edificio C.

Con ordine di liberazione in corso di esecuzione.

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

L'appartamento ha una superficie calpestabile totale di alloggio di 71,02 mq ed una superficie non residenziale (corte esclusiva) di 102,01 mq, il box auto ha una superficie non residenziale di 23,91 mq.

Confini:

l'appartamento confina a Nord con scala I sub.10, a Sud con area di manovra sub.1, a Est con appartamento sub.116 e ad Ovest con appartamento sub 118 e discesa comune sub. 12;

il box confina a nord con corsia di manovra sub. 12, a sud con terrapieno secondo piano interrato, ad ovest con scala I e ad est con box auto sub. 152.

Riportati nel NCEU del Comune di Orta di Atella (CE):

- l'appartamento al Foglio 101, part.lla 5159, sub. 117, cat. A/2, classe 2, vani 4,5, R.C. € 290,51.

- box auto al foglio 101, part.lla 5159, sub.153, cat. C/6, classe 1, rendita €. 48,81.

Prezzo base euro: 35.600,00 (trentacinquemila-seicento virgola zero zero)

Offerta minima (75% prezzo base) euro: 26.700,00 (ventiseimila-settecento virgola zero zero).

Dalla perizia estimativa, redatta dall'arch. Vincenzo Erario, depositata il 7 giugno 2022, si rileva che circa la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, l'esperto ha inoltrato regolare richiesta di copia della documentazione tecnica edilizia per l'immobile in oggetto, a seguito di solleciti diretti con sopralluoghi presso la sede dell'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella (CE), è stata fornita copia del Concessione Edilizia n. 148 del 11/07/2003, mentre il P.d.C. n. 115 del 2 luglio 2004 e DIA di variante prot. 13792 del 29/11/2004, queste ultime non rinvenute agli atti in quanto smarrite unitamente ai grafici di

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

Concessione Edilizia n. 148/03 relativamente all'edificio C d'interesse. Per il compendio immobiliare di cui l'appartamento in oggetto è parte integrante è stato emesso avviso, prot. Gen. n. 10765 del 21/08/2013 e prot. Urb. N. 1870 del 21/08/2013, di avvio di provvedimento in autotutela ai titoli abitativi. Il lotto di terreno riportato in Catasto terreni del Comune di Orta di Atella al Foglio 101 p.lla 5159, come da P.U.C. adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria n. 94 del 06/11/2021, ricade in zona "Zona B1 – Urbanizzazione recente satura", art. 46 delle N.T.A. ed è vincolata "Tracciato elettrodotto AT esistente e fascia di rispetto come da D.M. 29.05.2008", nonché "Fascia di rispetto del confine strada extraurbane principali "– 40 mt" (DPR 16.12.1992). Pertanto, l'esperto stimatore a seguito di ricerche effettuate presso gli uffici competenti ha rilevato che l'appartamento pignorato, sebbene sia conforme catastalmente sono invece emerse difformità urbanistiche, laddove per il piano terra dell'edificio C erano previsti spazi porticati e locali condominiali. Il volume abusivo realizzato non risulta suscettibile di sanabilità ai sensi del DPR 380/01 in quanto non vi sono le condizioni urbanistiche per un eventuale sanatoria e cambio di destinazione d'uso. Per quanto accertato presso l'UTC e per quanto rilevabile dalla C.E. n. 148/2003 la cubatura edificabile del lotto risulta praticamente satura. Laddove fosse stato possibile presentare una domanda di sanatoria, è stato verificato che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 200 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Infatti, la data di edificazione dell'immobile risale agli anni 2004-2005 (costituzione dichiarazione del bene pignorato del 18/04/2005), e il limite di presentazione della istanza di

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

sanatoria al Comune di competenza ex D. L. n. 269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003 era fissata per il 31.03.2004, quindi in data antecedente alla costituzione dell'immobile. Al riguardo si precisa che il Comune di Orta di Atella ha emesso in data 21/08/2013 avviso di avvio di procedimento in autotutela di annullamento della C.E. n. 148/2003, si rende necessario provvedere alla sola attestazione di certificazione energetica ex D.Lgs. 311/2006 al piano terra. Mentre, l'unità box auto pertinenziale all'appartamento pignorato, lo stesso è conforme catastalmente mentre urbanisticamente non è possibile asserire la regolarità dato che i grafici di concessione relativamente al fabbricato C d'interesse sono stati smarriti, nonché in ordine all'ordinanza n. 71 del 2009 che ne sancisce l'illegittimità in Autotutela PdC n. 59/05. Il bene oggetto di pignoramento presenta difformità di carattere urbanistico non sanabili anche in virtù dell'ombra dell'ordinanza n.71/09, pertanto le uniche formalità interessanti lo stesso a carico e spese dell'acquirente vengono di seguito indicate: attestato di rinnovo di certificazione energetica ex D.Lgs. 311/2006: € 250,00. Risulta costituito un condominio con oneri da corrispondere.

Il cespite staggito risulta pervenuto per atto di compravendita per Notar Fiorella Covino del 14/12/2005, rep. 82465/4050, trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Caserta il 3.1.2006 ai n.ri 240/201.

Il tutto così come pervenuto alla parte esecutata con i sopra citati titoli, e come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione, ex art.567 c.p.c., per Notar Piera de Chirico, depositata il 28 aprile 2021, nonché nella relazione dell'arch. Vincenzo Erario, depositata il 7 giugno 2022, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro il giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte pervenute.
- 2) Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché attraverso il portale della vendita telematica (www.gorealbid.it) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita;
- 3) Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:
 - I dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
 - L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
 - I dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), anagrafici e contatti;
 - Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

- L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN IT43K0103021100000000414486, dell'importo della cauzione;

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia 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;

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

di posta elettronica certificata attestati 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, D.M. n. 32 del 2015;

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

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

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

5) 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, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo adrianazeno@pec.it;

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

- 6) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.
- 7) La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario in unica soluzione sul conto corrente bancario del gestore della vendita GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN IT43K0103021100000000414486 con causale "Proc. Esecutiva n. 52/2021 R.G.E. versamento cauzione";
- 8) In caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.
- 9) Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.
- 10) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

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

12) La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito www.gorealbid.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.

13) Alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (art.20 D.M. n.32/2015).

L'istanza potrà essere formulata sulla piattaforma del gestore della vendita www.gorealbid.it cliccando sul pulsante "assisti alla vendita".

14) Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

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

16) L'offerta presentata è irrevocabile.

17) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

18) In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, si procederà:

a) in primo luogo e IN OGNI CASO alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

Ciascun rilancio minimo non potrà essere inferiore a euro 2.000,00 (duemila zero zero).

- b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., sulla base della migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- 19) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.gorealbid.it;
 - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
 - 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;

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

- 20) EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);
- 21) 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);
- 21) 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.
- 22) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:
- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
 - al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).
- 23) Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
- 24) Saranno dichiarate inefficaci:
- a) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
 - b) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.
- 25) In caso di istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) si provvederà 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 in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
 - d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Conseguenzialmente, il professionista delegato provvederà:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

nonché:

- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 120 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
 - d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.
- 26) Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine maggiorato del periodo di sospensione feriale) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato) ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art.571 c.p.c.
- 27) Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PROC. N.52/2021 RGE – PREZZO" il cui IBAN sarà comunicato a seguito dell'aggiudicazione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord procedura esecutiva n.52/2021 R.G.E.

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

- 28) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;
- 29) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il predetto versamento del fondo spese potrà avvenire tramite

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

bonifico bancario sul c/c intestato a “PROC. N.52/2021 RGE – FONDO SPESE” il cui IBAN sarà comunicato a seguito dell’aggiudicazione oppure con assegno circolare non trasferibile all’ordine della procedura da consegnare al professionista delegato.

30) L’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento saldo spese da parte dell’aggiudicatario.

31) La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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

32) L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità (trascrizioni e/o iscrizioni) restano a carico dell’aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato.

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

- 33) Ai sensi dell'art.585, co. III, c.p.c. l'aggiudicatario, ove abbia i requisiti, ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo e il fondo spese saranno effettuati direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifici bancari ai conti correnti bancari sopra meglio individuati;
- 34) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
- 35) Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- 36) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n.47/1985 e s.m.
- 37) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.
- 38) Il professionista delegato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., provvederà a pubblicare il presente avviso sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) unitamente all'ordinanza di vendita, alla relazione di stima, alle planimetrie dello stato dei luoghi e catastale (se risultante dalla relazione tecnica e/o dai relativi allegati).
- Inoltre, provvederà ad effettuare la pubblicità della vendita stessa, per una sola volta, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte su:

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

- siti web www.gorealbid.it e <http://www.tribunale.napolinord.giustizia.it>;
- sul quotidiano “Il Mattino” di Napoli;
- infine, alla divulgazione della vendita mediante pubblicità commerciale a mezzo di n.500 volantini da distribuire, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la raccolta delle offerte, nei luoghi limitrofi al bene staggito o a soggetti che svolgono la medesima attività dell’esecutato in caso di immobili ad uso commerciale, industriale e simili.

Ad eccezione delle spese per la pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche (PVP) gli ulteriori costi saranno corrisposti direttamente dal creditore procedente ai rispettivi concessionari previa presentazione di fattura.

- 39) In caso di vendita in più lotti, i creditori, ai sensi dell’art.504 c.p.c., devono trasmettere, entro e non oltre l’udienza di apertura buste, la precisazione dei loro rispettivi crediti per sorta capitale, interessi convenzionali e/o legali nonché spese legali.
- 39) Gli interessati a presentare l’offerta di acquisto possono, nel periodo decorrente dal quarantacinquesimo (45) giorno fino al quinto (5) giorno prima della data fissata per la vendita, esaminare il bene in vendita.
- La relativa richiesta deve essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche direttamente al custode giudiziario;
- 40) Tutte le attività che, a norma dell’art.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell’esecuzione, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite, che si terranno tramite la piattaforma www.gorealbid.it (gestore GOBID INTERNATIONAL AUCTION

DOTT.SSA ADRIANA ZENO

80055 Via Leone, n.8 Portici (Napoli)

TEL 081/ 47 14 40 - 333 - 723 86 06

dott.adriana.zeno@gmail.com

adrianazeno@pec.it

GROUP SRL), sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Portici (Napoli) alla Via Leone, n.8 ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al giovedì dalle h.16,30 alle h.19,00 (cell. 333 - 723 86 06 e-mail dott.adriana.zeno@gmail.com)

Napoli, 14 febbraio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

dr.ssa Adriana Zeno