

Studio Legale  
**Avv. Giovanni Paduano**  
Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)  
Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807  
pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

## **TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

### **AVVISO DI VENDITA DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.E. 127/2022 PROMOSSA DA OMISSIS AI DANNI DEI SIG.RI**

#### ***OMISSIS***

**L'Avv. Giovanni Paduano**, con studio in Portici (Na) alla Via A. Diaz n. 180 (C.F. PDNGNN74M14F839G), delegato alla vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, giusta ordinanza del G.E. del Tribunale di Napoli Nord Dott.ssa Margherita Lojodice del 05.08.2024, vista la documentazione depositata dal ricorrente e la relazione di stima agli atti della procedura

#### **AVVISA**

che, nel luogo e nelle date appresso indicate, si terrà la vendita senza incanto del seguente bene:

#### **LOTTO UNICO:**

**piena proprietà per la quota di 1/1** di un appartamento con Porzione di lastrico solare adibito a balcone ubicato in Casoria (NA) via E. De Nicola n.° 25, al piano primo:

- Appartamento sito in Casoria (NA), riportata al NCEU al foglio 13, particella 85, Sub 16, Piano 1, Cat. A/2, Cl/5, consistenza vani 3,5, Rendita euro 253,06.
- Porzione di lastrico solare adibito a balcone sito in Casoria (NA), riportata al NCEU al foglio 13, particella 85, Sub 102, Piano 1, Cat. F/5, consistenza mq 18.

L'unità immobiliare è composta da tre vani con servizio;

- **L'appartamento confina:** a Sud, nel suo insieme, con viale privato, ad Ovest con vano scala, a Nord con il sub 15 e ad Est con proprietà ■■■ salvo altri.
- **La porzione di lastrico solare al primo piano adibito a balcone confina:** a Sud, nel suo insieme, con viale privato, ad Ovest con appartamento pignorato Sub 16, a Nord con il sub 15 e ad Est con proprietà ■■■ salvo altri.

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in merito al numero dei vani; vi è Licenza Edilizia (*costruzione di un fabbricato per civili abitazioni*) n.° 2259 del 31/08/1968 e variante n.° 2395 del 1970, a cui non è conforme lo stato dei luoghi, che non corrisponde alla distribuzione interna in termini di superficie utile, superficie non residenziale e disposizione delle aperture esterne.

L'immobile è occupata rientra nella disponibilità diretta dei debitori esecutati.

I beni pignorati fanno parte di condominio, non è stato possibile verificare l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute.

**Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, gli identificativi catastali risultano essere tutt'ora gli stessi. Il suddetto immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà, così come appurato dalla nota di trascrizione, che riporta la quota di 1/1 in capo ai debitori esecutati. Tale diritto corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, come specificato e precisato dall'atto di compravendita.**

**Si segnala:** l'immobile in oggetto risulta in ditta catastale XXXXXXXXX nata a [REDACTED] (NA) il XXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXX per mancata voltura dell'annotazione di risoluzione del contratto

**L'immobile esecutato è la Piena proprietà dei debitori esecutati**

di un appartamento con balcone al piano primo, facente parte di un fabbricato adibito a civile abitazione, sito in Casoria (NA) alla Via E. De Nicola n.° 25. L'edificio presenta linee architettoniche ordinarie, accettabile è il livello di qualificazione della zona in cui è sito, quasi in pieno centro cittadino, con possibilità di accesso ai servizi di più comune utilità, con facile accesso alle vie di comunicazione regionali. Da Via E. De Nicola, tramite un accesso pedonale, si accede all'unità immobiliare, dove è presente il vano scala dell'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di causa fa parte. Il fabbricato si presenta nella sua interezza in condizioni discrete, la struttura portante è in c.a., con copertura a terrazzo, le pareti esterne sono rifinite a intonaco e pitturate.

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

**Unità immobiliare - Piano Primo** - All'unità immobiliare si accede direttamente da Via E. De Nicola, da cui si arriva al vano scala che presenta gradini rivestiti nelle alzate e nelle pedate con marmo e ringhiera in ferro verniciata.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata al piano primo, presenta un portoncino d'ingresso in legno. È composta da: ingresso, cucina/pranzo, corridoio, due camere, un bagno e balcone. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato di colore bianco con vetro camera, forniti di tapparella avvolgibile, sono presenti grate, di sicurezza) in ferro verniciate di colore scuro. Gli infissi interni sono di legno tamburato con vetro.

Il pavimento degli ambienti interni è in ceramica monocottura di colore marrone (v. foto). Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica monocottura bicolore con listelli decorativi, per un'altezza di circa un mt 2,20; la pavimentazione con mattonelle in ceramica monocottura di colore marrone, il bagno è fornito di water, bidet, lavabo, e vasca/doccia.

L'altezza interna è di circa 3,00 mt.

L'unità è provvista di impianto idrico, impianto elettrico sottotraccia. Gli impianti, da quanto si è potuto appurare, risultano in buono stato manutentivo.

Nel complesso le finiture sono di discreta qualità, l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione, sono presenti evidenti segni di umidità per risalita sulle pareti perimetrali e di infiltrazioni nel soffitto del bagno. L'immobile rientra nel gruppo R1 (abitazioni fabbricati residenziali e promiscui).

Dalle indagini effettuate – dal perito nominato - presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali, si evince che i dati catastali non hanno subito variazioni.

Non risultano **variazioni planimetriche catastali** del bene periziato. Per ciò che concerne la verifica di corrispondenza della planimetria rilevata con la planimetria catastale, è stato possibile compiere tale verifica perché nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali la planimetria del bene è presente agli atti, **la stessa non è conforme allo stato dei**

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

**luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni (aumento della S.U. e S.n.r.) e delle aperture.**

**PROVENIENZA**

*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno alienato i subalterni 16 e 102 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] il XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugata in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Calderini in data **25 febbraio 2015**, Repertorio 1638 trascritto il 4 marzo 2015 ai nn. 7550 RG 6205 RP. Detto atto è stato annotato di RISOLUZIONE in data 31/12/2019 ai numeri 60396/5561 giusta atto a rogito Notaio Calderini Vincenzo sede Maddaloni (Ce) rep. n. 11576/8164 del **11 dicembre 2019** con cui le parti hanno convenuto di sciogliere con effetto retroattivo il contratto di compravendita di cui sopra per mutuo dissenso, con restituzione degli immobili in favore di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX.*

***Si segnala***

*Gli immobili in oggetto sono ancora in ditta catastale XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] (NA) il XXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXX per mancata voltura dell'annotazione di risoluzione del contratto*

Per una puntale e precisa ricostruzione della provenienza si rinvia alla relazione di stima a firma dell'esperto.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.

**Regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Dalle indagini svolte - dal perito nominato - presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria (NA), risulta il seguente atto autorizzativo edilizio: Licenza Edilizia (costruzione di un fabbricato per civili abitazioni) n.° 2259 del 31/08/1968 e variate n.° 2395 del 1970, a cui non è conforme lo stato dei luoghi.

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

L'edificazione del fabbricato risale all'incirca alla fine degli anni 60. L'esperto ha verificato la corrispondenza del grafico di rilievo al titolo edilizio rilasciato.

Dal confronto fra il rilievo effettuato e i grafici del titolo edilizio, è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento non corrisponde al grafico della Licenza Edilizia.

La mancata corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con la L.E., consiste in un aumento della superficie utile e s.n.r. consistente alla realizzazione di un balcone sul lato est, per tali abusi non può ottenersi **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.**

Non risultano presentate **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale).**

Per l'immobile non può ottenersi sanatoria, ai sensi ex art. 17 comma 5 o art. 40 comma 6 L. 47/85; esso inoltre rientra nelle previsioni di sanabilità di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985 n.º 47 e s.m.i., dall'art. 32 D.L. n.º 269/2003 convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e s.m.i. **in quanto le ragioni del credito del creditore precedente sono posteriori all'entrata in vigore della legge 24/11/2003 n.º 326.**

Per l'immobile non può ottenersi sanatoria delle opere abusive.

Dalla documentazione rilasciata non risulta che sia stato emesso ordine di demolizione delle opere abusive.

Per l'unità immobiliare non risulta rilasciata la **certificazione di agibilità.**

Per l'unità immobiliare non risulta rilasciata **l'Attestato di Prestazione Energetica**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

1.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

1.1.2 *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature:* **Nessuna**

1.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

1.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:* **Nessuna**

1.1.5 *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o altro:* **Nessuna**

**1.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

- Iscrizione di ipoteca volontaria, derivante da contratto di mutuo, autenticato dal notaio Giustino Rossi in data 29/05/2008. Trascritto a Napoli 2 il 05/06/2008 ai

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

numeri 2972/29403, gravante per la piena proprietà sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXXXXXXXXX**- a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli Nord rep. n.° 4094 del 19/04/2022 trascritto a Napoli2 in data 06/05/2022 Registro Generale 21743 Registro Particolare 16642, contro **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** gravante per la piena proprietà sull'immobile oggetto della presente procedura.
- *Difformità urbanistiche-edilizie si rimanda alla perizia del tecnico;*
- La mancata corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con la L.E., consiste in un aumento della superficie utile e s.n.r. con la realizzazione di un balcone sul lato est, per tali abusi non può ottenersi sanatoria.

Dalle ricerche effettuate - dal perito nominato - presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, non emerge la presenza di livelli, diritti demaniali, usi civici, censi o simili, né estinti né ancora attivi, attinenti i beni pignorati, non sono soggetti a vincoli di interesse ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, e non ricadono su suolo demaniale.

***I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi,***

Per quanto sopra, si precisa che, e fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati da detti organo.

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

La relazione di stima è pubblicata sul sito internet: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

Custode giudiziario dell'immobile è l'avv. Giovanni Paduano, con studio in Portici (Na) alla Via A. Diaz n. 180 (tel. 0817752224), alla quale potranno essere richieste maggiori informazioni.

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE  
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA)**

**VALORE D'ASTA:** € 50.000,00 (Cinquantamila/00 euro).

**OFFERTA MINIMA:** € 37.500,00 (Trentasettemilacinquecento/00 euro).

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** € 1.000,00 (MILLE/00euro).

**TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:** 21 gennaio 2025 - Le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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 entro le ore 23:59 del giorno lavorativo precedente la data stabilita per la deliberazione sulle offerte presso lo studio del professionista delegato.

**DATA DELLA VENDITA:** 22 gennaio 2025, ore 15,00 e seguenti;

**TERMINA GARA:** 24 gennaio 2025 ore 11:00

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).

**DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE:** 25 gennaio 2024

**LUOGO DI SVOLGIMENTO:** Studio del professionista in via telematica.

**L'APPARTAMENTO È OCCUPATO DAI DEBITORI ESECUTATI**

**MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA- ASINCRONA**

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società di seguito indicata: EDICOM FINANCE S.R.L. S.U.

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'avv. Giovanni Paduano.

**OFFERTA**

- l'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

- l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **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**;

- all'offerta devono essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso la banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: **IT02A0326812000052914015770**;

b) 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);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) 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;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
- in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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);
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it); che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

**CAUZIONE**

- l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata almeno 10% del prezzo offerto) dovrà essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso la banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN:

**IT02A0326812000052914015770**

-- il bonifico, con causale "***Proc. Esecutiva n. 127-2022 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 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 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;

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

- l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

Nel giorno sopra indicato si procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti.

**ESAME DELLE OFFERTE**

- l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

- le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

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

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

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

**GARA TRA GLIOFFERENTI**

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

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

- che la gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

**PRECISAZIONI:** l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

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

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

**Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione**

il professionista delegato procede all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

**2. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: **i)** la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; **ii)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; **iii)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà a: **i)** determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; **ii)** a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; **iii)** a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento;

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle disposizioni di seguito elencate.

## **1. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

### **AVVISO DI VENDITA**

- gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile, rammentando che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.
- il professionista delegato inserisce nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indica sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia la "offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);
- il professionista delegato indica nell'avviso di vendita:
  - **IN PRIMO LUOGO, IL TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE e LA DATA DELLA VENDITA.**

#### **PRECISAZIONI:**

- il professionista indica il termine per la formulazione delle offerte a data fissa, indica altresì la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell'ora) e precisa che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

telematiche indicate nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita; precisa, altresì, che 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

- il professionista indica che l'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato);
- in SECONDO LUOGO, che - in caso di plurime offerte ammissibili - la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nell'avviso di vendita;
- in TERZO LUOGO e per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:  
il **TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI** (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nell'avviso di vendita);
- la **DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE** (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

**CAUZIONE**

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

**VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

- il professionista verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali nell'avviso di vendita;

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

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

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

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

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di vendita);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

**SALDO PREZZO**

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

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: **i) bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: **ii)** consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva n. 127 /2022 R.G.E.;

- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: **i)** l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; **ii)** il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (*creditore fondiario*), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: **i)** l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

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

e per l'effetto:

**SALDO SPESE**

- nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deposita una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (**somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione a cura del professionista);

- che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione;

**REGIME DELLA VENDITA**

- la vendita ha luogo 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;

- il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

- 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 e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto

Studio Legale

**Avv. Giovanni Paduano**

Via A. Diaz n. 180 - 80055 Portici (NA)

Tel/fax. 0817752224 - Cell. 3392078807

pec giovannipaduano@avvocatinapoli.legalmail.it.

aggiudicatario;

**RINVIO**

per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Portici (NA), 29 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni Paduano