

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE CIVILE**  
**G.E. Dott. Antonio Cirma - RGE n.68/2019**

**AVVISO DI VENDITA**

Il Professionista Delegato **Avv. Emanuele Lombardi**, con studio in Marcianise alla via Vittorio Alfieri n.12 - Palazzo Lombardi, iscritto all'albo degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere, delegato alle operazioni di vendita, ex art. 569 e ss. C.P.C. dal G.E. Dott. Antonio Cirma con ordinanza del 29.08.2022 ex legge 302/98;

-letti gli atti della **procedura esecutiva n. 68/2019 contro** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

-vista la relazione di stima dei beni dell'Arch. Francesco Tagliatela;  
-in applicazione delle nuove disposizioni dettate dal D.L. 83/15, come convertito nella legge n.132/2015;  
-ritenuto che, nel caso di specie, non sussistono le condizioni previste dall'ultima parte dell'art. 569, comma 3 c.p.c., per cui deve procedersi con le modalità di cui agli artt. 571 e seg. c.p.c.

**AVVISA**

che, davanti a sé, **presso il proprio studio sito in Marcianise (CE) alla via Vittorio Alfieri n.12 - Palazzo Lombardi (Tel.0823820835 - cell.3384818428)**, il giorno

**18 DICEMBRE 2024 alle ore 16,00 e segg.**

Si procederà alla

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

della consistenza immobiliare, così come indicata nella perizia redatta dallo stimatore qui da intendersi per intero richiamata e trascritta, alle condizioni sotto riportate

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA**

LOTTO UNICO: Piena proprietà di locale deposito ubicato al piano terra e appartamento ubicato al piano primo, con accesso da corte comune, facenti parte di fabbricato sito in Marano di Napoli (NA) in via Marano Pianura n. 70, riportato in C.F. al F. 23 P.IIa 467 Sub. 103. Il locale deposito presenta forma rettangolare allungata; l'appartamento, sito al piano primo, ha l'ingresso posto sul ballatoio di smonto della cassa scale; detto ingresso immette in un disimpegno di forma irregolare da cui hanno accesso un servizio

igienico, una camera da letto e un soggiorno/cucina/pranzo da cui ha accesso una camera da letto matrimoniale con bagno interno; esso è dotato di balconi ubicati sul lato est e sul lato nord; l'immobile confina a nord e ad est con corte comune, a sud con immobile riportato in Catasto Terreni con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 23 P.IIa 251, 260, ad ovest con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 23 P.IIa 246; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a modeste differenze planimetriche, diversa altezza interna, nella fattispecie ml 2,53 nel disimpegno, ml 2.73 e ml 3,02 nelle camere da letto, ml 2,93 nel soggiorno/cucina/pranzo in luogo di ml 3,80 riportata nella planimetria catastale; erronea indicazione del piano dell'appartamento, nella fattispecie piano terra in luogo di piano primo riscontrato in sito; delimitazione dello spazio antistante l'ingresso al piano terra; vi è difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di primo impianto stato in ordine ad ampliamento della consistenza planovolumetrica dell'immobile con chiusura della scala di collegamento tra il piano terra, quest'ultimo riferito all'area esterna del bene, e il piano primo, cambio di destinazione d'uso da locale deposito a civile abitazione; non risulta ordine di demolizione del bene; il bene ricade in zona omogenea a Attrezzature di Quartiere Previste (aree di interesse comune) del vigente PRG del Comune di Marano di Napoli (NA) e dalla documentazione in atti, in aggiornamento, vige il vincolo Paesaggistico.

#### **PREZZO DI RIFERIMENTO BASE - VALORE D'ASTA**

**Euro 27.750,00 (ventisettemilasettecentocinquanta/00).**

#### **OFFERTA MINIMA**

**Euro 20.812,50 (ventimilaottocentododico/50).**

#### **STATO LOCATIVO:**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare.

#### **CONFINI**

L'immobile pignorato identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) F. 23 P.IIa 467 sub 103 confina a nord e ad est con corte comune, a sud con immobile riportato in Catasto Terreni con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 23 P.IIa 251, 260, ad ovest con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 23 P.IIa 246.

#### **PROVENIENZA:**

I titoli di provenienza dell'immobile pignorato sono i seguenti:

Il bene pignorato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al Foglio 23 Particella 467 Subalterno 103, è pervenuto al debitore esecutato, [REDACTED]

[REDACTED], per averlo acquistato da [REDACTED] con Atto di compravendita per Notaio Carbone Roberto del 16 ottobre 2012 trascritto a Napoli 2 il 22.10.2012 ai nn.41660/32114.

- A [REDACTED] il bene è pervenuto per averlo acquistato da [REDACTED] nato a Marano di Napoli il 18.08.1917 con Atto per Notaio Mariarosaria Monti del 17.02.1997 trascritto a Napoli 2 il 13.03.1997 ai nn.9100/7441.

- A [REDACTED] l'immobile è pervenuto in virtù di Atto di divisione per Notaio Luigi Salomone del 03/12/1966 trascritto a Napoli il 30/12/1966 ai nn. 61996/43039 con il quale fu attribuito, tra l'altro, il bene stesso.

\*\*\*\*\*

Dalla documentazione agli atti e dalla Consulenza Tecnica depositata in Cancelleria dall'Arch. Francesco Tagliatela, alla quale integralmente si rinvia per una migliore e più dettagliata descrizione del bene in vendita e che qui si intenda per intero richiamata e trascritta, emerge quanto segue:

#### **SITUAZIONE CATASTALE:**

Il bene pignorato è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) con i seguenti dati catastali: **Foglio 23 Particella 467 Subalterno 103.**

L'immobile attualmente riportato in Catasto Fabbricati con i dati sopra indicati, come riportato nella visura storica per immobile, risulta distinto dalla Costituzione del 21/12/1995 in atti dal 11/03/1996 per Recupero di situazione pregressa – Atto di cessione di diritti 3/12/66 Rep.29396 Not.Salomone (n. 21807.1/1995) al Foglio 23 Particella 467 Subalterno 101; dal 21/12/1995, con Variazione del 21/12/1995 in atti dal 27/03/1998 PF 98 (n.21807.2/1995), al Foglio 23 Particella 467 Subalterno 101 Cat. C/2 Classe 3 Consistenza 19 m2; dal 23/12/2004, con Variazione del 23/12/2004 protocollo n. NA0855990 in atti dal 23/12/2004 Cambio d'uso C/2 A/2 e Ampliamento (n. 39352.1/2004), al Foglio 23 Particella 467 Subalterno 102 Cat. A/2 Classe 2 Consistenza 3 vani; dal 16/12/2005, con Variazione nel Classamento del 16/12/2005 protocollo n. NA0804331 in atti dal 16/12/2005 Variazione di classamento (n. 115214.1/2005), al Foglio 23 Particella 467 Subalterno 102 Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 3,5 vani; dal 24/05/2007, con Variazione del 24/05/2007 protocollo n. NA0400728 in atti dal 24/05/2007 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 23259.1/2007),

al Foglio 23 Particella 467 Subalterno 103 Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 4 vani.

Il suolo su cui è ubicato il bene pignorato, identificato in Catasto Terreni del Comune di Marano di Napoli (NA) al Foglio 35 Particella 250, come riportato nella visura storica per immobile, risulta identificato con i medesimi dati catastali attuali, dall'impianto meccanografico del 10/03/1973 (data antecedente al primo atto anteriore il ventennio dalla trascrizione del pignoramento), nella fattispecie al Foglio 35 Particella 250 Cat. ENTE URBANO Sup. 150 m2. Il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato, come detto, per averlo acquistato con Atto di compravendita per Notaio Carbone Roberto del 16 ottobre 2012 trascritto a Napoli 2 il 22.10.2012 ai nn.41660/32114.

Vi è rispondenza formale dei dati identificativi catastali del bene pignorato indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con quelli risultanti dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente; non risultano intervenute variazioni dei dati identificativi catastali del bene pignorato successivamente alla trascrizione del pignoramento dello stesso.

#### DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 11.10.2021 e la planimetria catastale agli atti, emerge che in quest'ultima sono presenti le seguenti difformità:

- modeste differenze planimetriche, differenze queste ultime dovute probabilmente alla restituzione grafica della planimetria catastale;
- diversa altezza interna, nella fattispecie ml 2,53 nel disimpegno, ml 2.73 e ml 3,02 nelle camere da letto, ml 2,93 nel soggiorno/cucina/pranzo in luogo di ml 3,80 riportata nella planimetria catastale;
- erronea indicazione del piano dell'appartamento, nella fattispecie piano terra in luogo di piano primo riscontrato in sito;
- delimitazione dello spazio antistante l'ingresso al piano terra.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile pignorato appare realizzato nella propria configurazione originaria in epoca antecedente il 1942; per esso risulta presentata da [REDACTED] presso il Comune di Marano di Napoli (NA), ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001, DIA prot. 8748 del 18.05.2012 pratica UTC n. 902, il cui esito risulta ancora sospeso in quanto la richiesta di integrazione prot. 12863 del 02.07.2012, per carenza di tutta la documentazione tecnica, ad oggi non risulta ottemperata, giusto Attestato rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica del medesimo Comune, in cui erroneamente è riportata quale data di presentazione della suddetta DIA il 28.05.2012.

Tale immobile ricade in zona omogenea a Attrezzature di Quartiere Previste (aree di interesse comune) del vigente PRG del Comune di Marano di Napoli (NA) e dalla documentazione in atti, in aggiornamento, vige il vincolo Paesistico, come riportato nel suddetto Attestato.

L'oggetto della DIA sopra descritta risulta essere: Richiesta di sanatoria per interventi eseguiti in assenza o difformità dalla Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, in particolare: manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1 lett.b) del DPR 380/2001; mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 2 comma 1 lett. f) della L.R. 19/01. Dalla relazione tecnica asseverata allegata alla suddetta DIA emerge che nell'immobile in trattazione, realizzato in epoca antecedente il 01.09.1967, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione interna con cambio di destinazione d'uso da locale deposito a civile abitazione nonché ampliamento mediante la copertura della rampa scale con blocchetti di lapilcemento.

Le modifiche della consistenza planovolumetrica e cambio di destinazione d'uso, avvenute in assenza di titolo edilizio autorizzativo, incidono sui parametri urbanistici del bene pignorato, sulle norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e sulle norme che regolano la tutela e la salvaguardia del patrimonio paesaggistico; esse, così come gli ampliamenti denunciati con le variazioni catastali riportate nella visura storica dell'immobile pignorato, complessivamente, contrastano con la normativa urbanistica comunale, regionale e nazionale e pertanto, ritiene l'esperto, che le stesse non siano suscettibili di sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 e smi ed altresì che per esse non ricorrano le condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L.47/85, atteso che le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono successive all'entrata in vigore della Legge 326/2003, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del citato DPR 380/2001 e smi..

Per quanto suddetto, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile pignorato non è dotato di Certificato di Agibilità ovvero segnalazione certificata di agibilità.

Dalle ulteriori ricerche effettuate presso gli Enti competenti è risultato quanto segue:

- Da quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura non emerge l'esistenza di precedenti pignoramenti a carico del bene in trattazione nel periodo 05.02.1999 – 05.02.2019;
- non risultano pendenti per il bene pignorato procedimenti giudiziari civili;
- non risulta per il bene pignorato provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

- Dall'Attestato rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli prot. R.C. n. 2811 del 13.12.2021 emerge che l'area su cui è ubicato il bene pignorato risulta sottoposta a Vincolo Paesaggistico;
- non è attivo Condominio presso il compendio immobiliare ove è ubicato l'immobile pignorato;
- non sono stati riscontrati atti impositivi di servitù sul bene;
- non risulta siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale del bene pignorato;
- non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale;
- non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 1) **Lotti:** la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) **Prezzo Base:** il prezzo base è indicato in calce alla descrizione dell'immobile;
- 3) **Modalità e termini di presentazione e requisiti di validità delle offerte:** Le offerte di acquisto dovranno essere formulate 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.

La presente vendita telematica avverrà attraverso il portale **www.fallcoaste.it**.

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro il giorno 17 DICEMBRE 2024.**

**La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa ha luogo tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara che avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche di seguito indicate.

La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio professionale in Marcianise (CE) alla via Vittorio Alfieri n.12.

### **OFFERTA DI ACQUISTO**

L'offerta d'acquisto dovrà 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 ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)).

L'offerta dovrà 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 andranno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere**

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

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO srl e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT69S030691188510000001972** dell'importo della cauzione ;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni occorre allegare anche copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge dell'offerente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo) ;
- 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;
- 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 è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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.

### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione è fissato nella misura di **almeno il 10%** del prezzo offerto e **dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN sopra indicato.

**Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 68/2019 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" dovrà essere effettuato a cura dell'offerente 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 particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si evidenzia che:

- a) l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- b) 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;
- c) 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.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà 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 va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

- 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 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 (si precisa che tale modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015). L'offerta, ed i relativi documenti allegati, va inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offer-tapvp.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'innammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

c) 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 andrà formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata [emanuelelombardi@pec.it](mailto:emanuelelombardi@pec.it);

d) 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 intenderà 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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)), 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 per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico. 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 entro i termini indicati;
- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

## **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA**

### **In caso di UNICA OFFERTA VALIDA**

- 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 (ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima) l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
  - in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
  - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

### **In caso di PIU' OFFERTE VALIDE**

si procederà alla **gara tra gli offerenti** che 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 portale del gestore della vendita telematica ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)).

**Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella di seguito indicata.**

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

**La gara avrà inizio dal momento del completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 11,00 del giorno 20 DICEMBRE 2024 (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui è stato dato avvio alla 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)**.

In caso di gara tra gli offerenti il **rilancio minimo è fissato in Euro 3.000,00**.

**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 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;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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);

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

La migliore offerta sarà individuata tenendo 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 prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 con siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato salvo il caso in cui siano state

presentate istanze di assegnazione, nel qual caso il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **SALDO PREZZO E SPESE**

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**: a) l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); b) un importo pari al 20% venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

I versamenti relativi al saldo prezzo ed alle spese potranno essere effettuati nei modi seguenti:

#### **Importo del saldo prezzo**

- mediante **bonifico bancario** sul conto corrente della procedura intestato al Tribunale e che sarà comunicato dal delegato all'aggiudicatario, indicando nel bonifico il numero della procedura riportato 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

- mediante consegna al professionista delegato di uno o più **asegni circolari** non trasferibili intestati al **“Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva, n. 68/2019 R.G.E.”**;

#### **Importo delle spese**

- mediante **bonifico bancario** sul conto corrente della procedura intestato al Tribunale e che sarà comunicato dal delegato all'aggiudicatario, indicando nel bonifico il numero della procedura riportato 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

- mediante consegna al professionista delegato di uno o più **asegni circolari** non trasferibili intestati al **“Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva, n. 68/2019 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.

### **P R E C I S A Z I O N I**

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio

1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n.385, il professionista delegato - dopo che l'aggiudicatario avrà depositato il saldo prezzo e le spese - provvederà a versare gli importi dovuti al creditore fondiario nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate **a spese dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.**

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL ai seguenti recapiti:

- numero telefonico: 0444346211
- email: aste@fallco.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

### **SULLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Se l'immobile è occupato, nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare

apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:**

Il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) se 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) se 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

#### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il presente avviso di vendita è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- 1) **Inserimento sul “Portale delle Vendite Pubbliche”**, ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c.;
- 2) **Pubblicazione** dell'avviso per estratto **sul quotidiano: “IL MATTINO” edizione locale**, almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; la pubblicazione sul quotidiano va eseguita in un giorno festivo, nonchè sul sito web del Tribunale al link [https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita\\_legale.aspx](https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx)
- 3) **Pubblicazione dell'avviso** per estratto sui siti **www.fallcoaste.it** almeno **60 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- 4) **Distribuzione di n. 500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, per ogni comune in cui sono ubicati uno o più immobili in vendita, almeno **20 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

**Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.**

#### **P R E C I S A Z I O N I**

Gli interessati all'acquisto, inoltre, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, **Avv. Emanuele Lombardi**, (tel. 0823820835 - 3384818428), in un periodo di tempo che va da 45 a 5 giorni prima della data fissata per la vendita; la richiesta dovrà essere inoltrata esclusivamente

mediante il “Portale delle Vendite Pubbliche” (PVP); la richiesta non potrà essere resa nota a persona diversa dal custode, il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

### **PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Si avvisano i creditori (precedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail) con la specifica indicazione del capitale puro rimasto impagato, degli interessi maturati (e del dietimo per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute – distinguendovi quote/capitale da quote/interessi -, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria (ex art. 2855 co. 2 c.c.) e dell'eccedenza da ammettere in grado chirografario. **In mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

Aversa, 17.09.2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
*Avv. Emanuele Lombardi*



