

III° AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Immobiliare n° 9/2018

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa Margherita Lojodice**

Delegato alla vendita: **avv. Vincenzo Gioiello**

~~~~~

Il sottoscritto **avv. Vincenzo Gioiello**, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., in virtù del provvedimento del G.E. del 9.10.2023, nonché custode giudiziario dei beni immobili meglio descritti in seguito e di cui alla procedura espropriativa immobiliare n. 9/2018 del R.G.E.,

#### AVVISA

che il giorno **18 marzo 2025, alle ore 15:30**, procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Pozzuoli (NA), alla Via Solfatarata 101, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 17.3.2025;
- (b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

#### NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI DESCRIZIONE LOTTI

##### LOTTO 1

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 15.547,50**  
**(quindicimilacinquecentoquarantasetta/50).**  
**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE, PARI AL 75% (settantacinque per cento)**  
**DEL PREZZO BASE D'ASTA: EURO 11.660,62 (undicimilaseicentosessanta/62)**  
**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 1.000,00**  
**(mille/00).**

Piena ed intera proprietà di box auto ubicato in Mugnano di Napoli (NA), alla Via Ada Negri, Parco Nuova Mugnano, civici nn. 14-16-18/C-18/D-18/E, composto da un unico ambiente, posto al piano seminterrato di un fabbricato adibito a civili abitazioni. La superficie coperta utile totale è pari a mq 24,47.

**Dati catastali:** l'immobile è riportato nel C.F. del Comune di Mugnano di Napoli (NA), al foglio 5, p.lla 68, sub. 96, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 24 mq., rendita € 685,13, Via Ada Negri, piano S1, lotto 13, edificio B.

**Confini:** l'immobile confina "a nord con box n.27, a sud con box n.18 e ad ovest con area di manovra condominiale".

**Occupazione:** libero, nella disponibilità della custodia giudiziaria.

**Regolarità edilizia e urbanistica:** Dall'esame della perizia estimativa redatta dall'arch. Tiziana Mazza, cui si rinvia integralmente, si legge quanto segue:

*"Lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale a meno della differente posizione del pilastro presente in planimetria catastale difatti rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo, tale differenza fa presupporre un errore grafico in quanto, nonostante il muro perimetrale sembri traslato posteriormente di circa 60 cm, la superficie del locale box risulta essere 24 mq così come riportato nella visura catastale. Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale ed i costi stimati per detto aggiornamento sono pari ad € 500,00. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.54/88 re successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 134/92 regolarmente rilasciata dal Comune di Mugnano di Napoli alla Società Coop. "Nuova Mugnano a r.l.". Il Comune di Mugnano di Napoli nella nota rilasciata in data 6 Febbraio 2020 certifica che a nome di ... non risultano permessi a costruire (P.C.), segnalazioni di inizio attività (SCIA), dichiarazioni di inizio attività (DIA), né condoni edilizi (legge n. 47/85, n.724/94 e n. 326/03)." (cfr. perizia estimativa).*

**Titolo di provenienza:** l'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di scrittura privata, con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio Maria Luisa D'Anna del 9.7.1998, trascritta a Napoli 2 in data 31.07.1998 ai nn. 24855/19084.

## LOTTO 2

|                                                                            |               |                |                |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>PREZZO</b>                                                              | <b>BASE</b>   | <b>D'ASTA:</b> | <b>EURO</b>    | <b>41.539,50</b> |                  |
| <b>(quarantunomilacinquecentotrentanov/50).</b>                            |               |                |                |                  |                  |
| <b>OFFERTA MINIMA PRESENTABILE, PARI AL 75% (settantacinque per cento)</b> |               |                |                |                  |                  |
| <b>DEL</b>                                                                 | <b>PREZZO</b> | <b>BASE</b>    | <b>D'ASTA:</b> | <b>EURO</b>      | <b>31.154,62</b> |
| <b>(trentunomilacentocinquantaquattro/62).</b>                             |               |                |                |                  |                  |
| <b>AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 2.000,00</b>     |               |                |                |                  |                  |
| <b>(duemila/00).</b>                                                       |               |                |                |                  |                  |

Piena ed intera proprietà di due locali commerciali, allo stato attuale uniti tra loro, ubicati in Mugnano di Napoli (NA), alla Via Ada Negri s.n.c., posti al piano terra, composti da un unico grande ambiente. La superficie coperta utile totale è pari a mq 87,78.

**Dati catastali:** Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del comune di Mugnano di Napoli (NA) con i seguenti dati:

- foglio 5, particella 68, sub 464, categoria C/1, classe 5, consistenza 37 mq., rendita € 1.144,62 – Via Ada Negri, Piano T;
- foglio 5, particella 68, sub 465, categoria C/1, classe 5, consistenza 41 mq., rendita € 1.268,37- Via Ada Negri, Piano T.

**Confini:** Il locale terraneo riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 5, particella 68, sub 464 confina a nord con via Ada Negri a sud con area esterna comune ad est con p.lla sub 465. Il locale terraneo riportato nel N.C.E.U. del Comune di Mugnano di Napoli al foglio 5, particella 68, sub 465 confina a nord con via Ada Negri a sud con area esterna comune ad est con p.lla sub 464.

**Occupazione:** liberi, nella disponibilità della custodia giudiziaria.

**Regolarità edilizia e urbanistica:** Dall'esame della perizia estimativa redatta dall'arch. Tiziana Mazza, cui si rinvia integralmente, si legge quanto segue:

*“Per i beni oggetti di stima è stata presentata presso il comune di Mugnano di Napoli richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria n. 988 del 01.07.1998. Tale richiesta di Concessione in Sanatoria non è più agli atti del Comune in quanto è stata oggetto di furto subito dall’UTC nel mese di Aprile 2000, regolarmente denunciato alle competenti autorità giudiziarie. I costi relativi alle opere da realizzare ed alla SCIA in Sanatoria sono pari ad € 3.067,65 (di cui € 51,65 per diritti di segreteria, € 516,00 per ammenda di mancata comunicazione inizio lavori, € 1.500,00 per onorario tecnico abilitato, € 1.000,00 per opere murarie). In virtù di quanto detto non è stato possibile visionare né i grafici né i documenti allegati alla richiesta di Concessione in Sanatoria pertanto si presume che gli immobili avrebbero dovuto rispecchiare la descrizione presente nell’atto di Compravendita tra la Società Nuova Mugnano Cooperativa Edilizia a.r.l. e il sig. .... e cioè che entrambi i sub. sono composti da un vano e W.C. Si ritiene dunque che i due immobili ad oggi non siano mai stati ultimati ai sensi della Sanatoria richiesta e ad oggi si presentano incompleti con le tompagnature non intonacate l’assenza di impianto elettrico e dei locali w.c.. Poiché non è possibile visionare i grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia, né tantomeno è possibile dedurre un eventuale divisione interna dei locali, e poiché lo stato dei luoghi è pressoché conforme alla planimetria presente al nuovo Catasto Edilizio urbano del Comune di Mugnano di Napoli, la sottoscritta preso atto della legittimità del volume da valutare procederà alla stima dei locali così come attualmente visionati: due ambienti contigui ed allo stato rustico. Dai controlli effettuati, si è riscontrato che l’immobile, le cui planimetrie sono presenti nell’impianto meccanografico dal 22.03.1996 (data di costituzione in atti), non hanno subito nel tempo ulteriori frazionamenti e/o modifiche, al momento del sopralluogo si evince che il muro di divisione tra i due locali è stato abbattuto e pertanto ad oggi risulta essere un unico grande ambiente. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alle seguenti modifiche interne ed esterne:*

*-il muro di divisione tra i due locali è stato abbattuto e pertanto ad oggi risulta essere un unico grande ambiente e non 2 come rappresentati in planimetria;*

*-piccola rientranza sul muro perimetrale prospiciente Via Ada Negri. Per le modifiche interne ed esterne descritte ed illustrate, realizzate in assenza di titoli edilizi, a parere dell’esperto estimatore può ottenersi sanatoria facendo riferimento all’esistenza dell’istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria -n. 988 del 01/07/1998 presentando presso il Comune di Mugnano di Napoli SCIA in sanatoria sia ai sensi degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001 sia ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti.*

*Le opere necessarie per il rilascio della suddetta Sanatoria consistono nella realizzazione della tramezzatura divisoria relativa ai due sub e nel ripristino del varco di accesso agli immobili posto su via Ada Negri mediante la rimozione della recinzione in ferro e delle demolizione del varco tompagnato. I costi relativi alle opere da realizzare ed alla SCIA in Sanatoria sono pari ad € 3.067,65 (di cui € 51,65 per diritti di segreteria, € 516,00 per ammenda di mancata comunicazione inizio lavori, €*

*1.500,00 per onorario tecnico abilitato, € 1.000,00 per opere murarie). Dalla scrittura privata "Atto di vendita di alloggio" con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Notaio Maria Luisa D'Anna in data 9 Luglio 1998 trascritta a Napoli 2 il 31 Luglio 1998 ai nn. 24855/19084 con il quale ..., acquistava dalla società Nuova Mugnano Cooperativa Edilizia s.r.l. l'intera proprietà degli immobili oggetto di esproprio, si evince la descrizione degli immobili oggetto della Concessione in Sanatoria n.988/1998 che consiste in: due locali composti ognuno da un vano e wc.... Il Comune di Mugnano di Napoli non ha emesso ordinanze di demolizione sull'immobile oggetto di pignoramento." (cfr. perizia estimativa).*

**Titolo di provenienza:** si veda la provenienza del lotto 1.

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

Il gestore della vendita telematica è la società di seguito indicata: SOCIETA' ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Vincenzo Gioiello.

### **OFFERTA**

L'offerta può 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 D.M. n. 32/2015, e, precisamente:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. (Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

## **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI**

- la 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: IT 71 X 03069 11884 100000010203 dell'importo della cauzione;
- 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 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.

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

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

(b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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 telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo

posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato vincenzogioiello@avvocatinapoli.legalmail.it;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione, nella misura almeno del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 9/2018 R.G.E., lotto n.\_\_\_\_\_, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini l'avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai

professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

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

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

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

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 e il bene aggiudicato all'offerente;
- (b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA-PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche);
- 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:

- 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.

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

Si precisa altresì che il professionista delegato:

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

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno 20.3.2025.

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

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

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva, n. 9/2018 RGE, Lotto n. \_\_\_\_" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e del lotto, vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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. 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 avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento 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.

## **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a suo carico, pari al 20% - venti per cento - del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva, n. 9/2018, RGE, Lotto n. \_\_\_\_\_";

- oppure con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e del lotto, vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

## **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, 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, le cui spese di cancellazione 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/tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

## **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta.

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

versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

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

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile inoltrando la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario, avv. Vincenzo Gioiello, che 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; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso verrà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno sessantacinque (65) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito internet fallcoaste.it almeno sessante (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) in un giorno festivo, per estratto, sul quotidiano Il Mattino, edizione locale, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;
- d) a mezzo distribuzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città).

Gli adempimenti indicati - pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - saranno materialmente eseguiti dalla soc. ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL.

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

Pozzuoli, 13.12.2024

Il Professionista Delegato  
**avv. Vincenzo Gioiello**