

Avv. Marcello de Giorgio
Via Niccolò Tommaseo, 9 - 80121 – Napoli
Telefax 081/7643878
PEC marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 402/2018** del Tribunale di Napoli Nord
- Giudice dell'esecuzione dott.ssa Monica Marrazzo;

L'avv. Marcello de Giorgio, con studio in Napoli alla Via Niccolò Tommaseo n.9, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **8.04.2025 alle ore 14.00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Niccolò Tommaseo n.9 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE 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 **7.04.2025**;

(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

LOTTO SETTE: Piena **proprietà** di appartamento sito in Villa di Briano (CE) alla Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "B", avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale dal vano scala "B"; composto da ingresso, disimpegno, quattro vani, cucina e due bagni; parti integranti dell'immobile "de quo", due balconi a livello prospicienti l'area esterna condominiale a sud e a

nord-est, di cui uno (T2) gira per due lati della costruzione. L'appartamento confina a Nord con area esterna condominiale (sub 1) e appartamento riportato nel NCEU del Comune di Villa di Briano, con i seguenti dati foglio 7, p.lla 153, sub 6, ad Est con area esterna condominiale (sub 1), vano scala e pianerottolo di accesso e ad Ovest con scala comune B, pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, sub 6; riportato al N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (CE) al **foglio 7, p.lla 153, sub. 7**, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. totale 154 mq, totale escluse aree scoperte 144 mq, R.C. € 486,76. Pervenuto all'esecutata in parte, giusta atto di compravendita per Notar Gioacchino Conte del 17.10.1985, rep. 69893, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – SMCV il 25.01.1985 ai nn. 1921/1728 e in parte giusta atto di compravendita per Notar Luigi Ronza del 16.03.1985, rep. 13903, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – SMCV l'1.04.1985 ai nn. 6872/6147.

PREZZO BASE: Euro 38.250,00;

Offerta minima: Euro 28.687,50

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara

LOTTO OTTO: Piena **proprietà** di appartamento sito in Villa di Briano (CE) alla Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "A", avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale dal vano scala "A"; composto da ingresso, disimpegno, tre vani, cucina e due bagni; parti integranti dell'immobile "de quo", due balconi a livello prospicienti l'area esterna condominiale, a sud- ovest e a nord, di cui uno (T1) gira per due lati della costruzione. L'appartamento confina a Nord con area esterna condominiale (sub 1) ad Est con vano scala A, pianerottolo di accesso e appartamento identificato con foglio 7, p.lla 153, sub 9 e ad Ovest con via Lucio Apuleio; riportato al N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (CE) al **foglio 7, p.lla 153, sub. 8**, cat. A/2, classe 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. totale 122 mq, totale escluse aree scoperte 113 mq, R.C. € 411,87. Pervenuto all'esecutata in parte, giusta atto di compravendita per Notar Gioacchino Conte del 17.10.1985, rep. 69893, trascritto presso la Conservatoria

dei RR.II. di Caserta – SMCV il 25.01.1985 ai nn. 1921/1728 e in parte giusta atto di compravendita per Notar Luigi Ronza del 16.03.1985, rep. 13903, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – SMCV P1.04.1985 ai nn. 6872/6147.

PREZZO BASE: Euro 30.375,00;

Offerta minima: Euro 22.781,25

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara

LOTTO DIECI: Piena **proprietà** di appartamento sito in Villa di Briano (CE) alla Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala “B”, avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale dal vano scala “B”; composto da ingresso, disimpegno, quattro vani, cucina e due bagni; parti integranti dell’immobile “de quo”, due balconi a livello prospicienti l’area esterna condominiale a nord, est e a sud. L’appartamento confina a Nord con area esterna condominiale (sub 1) e appartamento sub 9, ad Est con area esterna condominiale (sub 1), vano scala e pianerottolo di accesso e ad Ovest con scala comune “B”, pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, sub 9; riportato al N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (CE) al **foglio 7, p.lla 153, sub. 10**, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. totale 155 mq, totale escluse aree scoperte 145 mq, R.C. € 486,76. Pervenuto all’esecutata in parte, giusta atto di compravendita per Notar Gioacchino Conte del 17.10.1985, rep. 69893, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – SMCV il 25.01.1985 ai nn. 1921/1728 e in parte giusta atto di compravendita per Notar Luigi Ronza del 16.03.1985, rep. 13903, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta – SMCV P1.04.1985 ai nn. 6872/6147.

PREZZO BASE: Euro 39.937,50;

Offerta minima: Euro 29.953,12

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso degli accessi, il custode giudiziario ha rilevato all'interno di tutti gli appartamenti la presenza di soggetti extracomunitari privi di documenti.

Si evidenzia che, con ordinanza n. 29 pubblicata il 13.10.2021, il Sindaco di Villa di Briano (CE) ha ordinato alla esecutata lo sgombero ed il ripristino degli alloggi facenti parte del fabbricato in Via Apuleia n.16 Villa di Briano entro gg 60 dalla notifica della ordinanza.

La ordinanza di sgombero non risulta ancora messa in esecuzione.

Dalle indagini eseguite presso la Agenzia delle Entrate, gli immobili pignorati risultano concessi in locazione ad uso abitazione con contratti registrati in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare e precisamente:

LOTTO SETTE (SUB 7): risulta occupato da terzi con titolo OPPONIBILE alla procedura fino alla data del 21.03.2026.

LOTTO OTTO (SUB 8): risulta occupato da terzi con titolo OPPONIBILE alla procedura fino alla data del 24.07.2023.

LOTTO DIECI (SUB 10): risulta occupato da terzi con titolo OPPONIBILE alla procedura fino alla data del 16.04.2023.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dall'esame della Ctu depositata agli atti, che fa parte integrante del presente avviso di vendita, e che qui sinteticamente si riporta, si rileva che:

"QUESITO n. 6:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico."

"Come da certificazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Villa di Briano (Ce) e come riscontrato dallo scrivente ausiliario presso lo stesso ufficio, il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggita, è stato costruito in virtù di:

- Concessione edilizia n. 50 del 5.06.1986 (cfr. ALLEGATO 91) e variante n. 89 del 15.09.1986 (cfr. ALLEGATI 91-92-93).

- Per le difformità realizzate, rispetto a quest'ultima, sono state presentate nove istanze di sanatoria ai sensi della L. 724/94 e sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti della legge 724/94:

o concessione prot. n. 60/95 a XXXXXXXXX (pratica 15) per il sub 2 (cfr. ALLEGATI 78 -78/a – 78/b) ;

o concessione prot. n. 61/95 ad XXXXXXXXXX per il sub 11 (attuale sub 14) (cfr. ALLEGATI 79 -79/a – 79/b);

o concessione prot. n. 62/95 ad XXXXXXXXXX per il sub 3 (cfr. ALLEGATI 80 -

80/a – 80/b);

o concessione prot. n. 63/95 ad XXXXXXXXX per il sub 12 (cfr. ALLEGATI 81 - 81/a – 81/b);

o concessione prot. n. 64/95 ad XXXXXXXXX per il sub 13 (cfr. ALLEGATI 82 - 82/a – 82/b);

o concessione prot. n. 65/95 a XXXXXXXXX per il sub 7 (cfr. ALLEGATI 83 - 83/a – 83/b);

o concessione prot. n. 66/95 ad XXXXXXXXX per il sub 8 (cfr. ALLEGATI 84 - 84/a – 84/b);

o concessione prot. n. 67/95 a XXXXXXXXX per il sub 9 (cfr. ALLEGATI 85 -85/a – 85/b);

o concessione prot. n. 68/95 ad XXXXXXXXX per il sub 10 (cfr. ALLEGATI 86 -86/a – 86/b);

A corredo delle istanze suindicate sono stati allegati: certificati di idoneità statica, perizia tecnica extragiudiziale, rilievo del fabbricato, rilievo fotografico, certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico (cfr. ALLEGATI 87-88-89-90).

Il personale dell'Asl di Caserta con sopralluogo del 19.01.2021 a seguito di ispezione effettuata presso lo stabile, oggetto della presente disamina (cfr. ALLEGATO 94) relaziona quanto segue: ...il cortile condominiale presenta cumuli di rifiuti vari quali pneumatici, carcasse di frigoriferi e televisori, suppellettili in disuso, rifiuti urbani, ferrosi, plastici, vitrei, lignei che si riscontrano anche all'ingresso dei locali seminterrati accessibili in corrispondenza delle due scale A e B. Nell'area sud-est del cortile si evidenziano più autovetture in riparazione, motori smontati con probabile sversamento di olio-motore nello fogna comunale.

- Dei sei appartamenti accessibili tramite la scala B, solo uno è stato oggetto di verifica igienico-sanitaria in quanto gli altri erano chiusi e pertanto non ispezionabili.

Trattasi di un appartamento sito al piano rialzato lato sx (lotto 3, sub 12) che, all'atto del sopralluogo, si presentava in condizioni igienico sanitarie pessime a causa di:

- Presenza di estese macchie di umidità a carico delle pareti e dei soffitti con conseguenziale caduta di intonaco fino alla realizzazione di grosse discontinuità;
- Presenza di fili elettrici pensili ancorati alle pareti con sistemi di fortuna;
- Servizio igienico completamente inagibile;
- Presenza di accumuli di grasso ai pavimenti, alle suppellettili e al pentolame della zona cucina;
- L'appartamento è privo di riscaldamento e acqua calda.

Per quanto sopra relazionato si ritiene che non sussistono i requisiti igienico-sanitari minimi e pertanto l'appartamento ispezionato è da considerarsi **non abitabile**.

Per quanto riguarda gli appartamenti accessibili tramite la scala A, solo tre sono stati oggetto di ispezione e verifica igienico-sanitaria in quanto gli altri erano chiusi e quindi non ispezionabili.

Gli appartamenti controllati sono ubicati al piano rialzato lato ovest, al piano primo lato est e al piano secondo lato ovest. All'atto del sopralluogo, per tutti sono stati riscontrati i parametri igienico sanitari minimi per poter essere considerati abitabili anche se abbinabili di interventi di manutenzione come sostituzione di vetri rotti, revisione degli infissi, attintatura delle pareti e ripristino dell'intonaco dove necessita. Anche gli appartamenti della scala A non presentano il riscaldamento...”.

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in **zona**

omogenea B del PUC Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera G.C. n. 33 del 29.03.2019 che detta le prescrizioni riportate in allegato (cfr. ALLEGATO 95) tra cui:

“ .. per adeguamenti delle unità immobiliari e miglioramenti igienico-funzionali delle stesse, nonché per le necessarie dotazioni tecnologiche, è possibile effettuare per le singole unità immobiliari o loro complessi, purché appartenenti alla stessa proprietà, appositi incrementi, pari al 20% della volumetria per attività residenziali ed al 10% della superficie per attività non residenziali, ai sensi del d. lgs. 10612011; i predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, relativamente al compendio immobiliare staggito, al di là delle lievi variazioni rientranti nella tollerabilità del 2%, sono emerse **difformità**, puntualmente indicate per ciascuna unità immobiliare pignorata.

Le cosiddette «tolleranze di cantiere», sono quegli scostamenti dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta da non poter essere considerati illeciti edilizi e da non venire sanzionati.

La misura del parametro di tolleranza viene oggi formalmente stabilito dal D.L. 16.07.2020, n. 76 c.d. “Decreto Semplificazioni” che ha dettato, tra i vari interventi in tema di edilizia, una nuova e importante disciplina in merito alle tolleranze costruttive, in caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo, con l’inserimento del nuovo art. 34-bis del DPR 380/2001. La norma, riproduce il comma 2-ter all'articolo 34 del testo unico dell'edilizia che dispone che «ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali», aggiungendo una previsione residuale in base alla quale non costituisce violazione il mancato rispetto di “ogni altro parametro” delle singole unità immobiliari, una sorta di “clausola di non tassatività”, estendendo il concetto di tolleranze costruttive alle irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità nonché alla diversa collocazione di impianti/opere interne.

Fatte salve dunque tutte le discrasie riscontrate, nell'ordine del 2%, come suindicato, si è proceduto al raffronto tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nel grafico allegato alle concessioni in sanatoria e nel grafico di variante.

Per visualizzare graficamente le difformità riscontrate in loco, tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nel grafico allegato alle concessioni in sanatoria, si è proceduto a sovrapporre il rilievo effettuato, dallo scrivente ausiliario, ai grafici assentiti.

PIANO RIALZATO

Per quanto riguarda il **piano rialzato** (cfr. ALLEGATO 97), dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il progetto assentito sono state rinvenute le seguenti difformità:

PIANO PRIMO

Per quanto riguarda il **piano primo** (cfr. ALLEGATO 98), dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato alla concessione in sanatoria sono state rinvenute le seguenti difformità:

Per il lotto 7 (sub 7)

Tale unità è stata edificata in parte virtù del progetto di variante dell'86 e in parte sanata con istanza di condono ai sensi della l. 724/94.

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato alla concessione in sanatoria sono state rinvenute le seguenti difformità: diversa dislocazione degli spazi interni, diversa tipologia delle superfici accessorie (parapetti balconi)

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato al progetto di variante (cfr. ALLEGATO 100) sono state rinvenute le seguenti difformità:

diversa dislocazione degli spazi interni, diversa tipologia delle superfici accessorie (parapetti balconi), lieve difformità di sagoma.

Per quanto riguarda i subalterni 5 e 6 non sono stati oggetto di condono, perché già legittimati dal progetto di variante (cfr. ALLEGATI 92-93), dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il progetto di variante, sono state rinvenute le seguenti difformità:

PIANO SECONDO

*Per quanto riguarda il **piano secondo** (cfr. ALLEGATO 99), dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il progetto assentito sono state rinvenute le seguenti difformità:*

Per il lotto 8 (sub 8)

- difformità relativa alla tipologia e allo spessore dei parapetti dei balconi;

Per il lotto 10 (sub 10)

- lieve variazione interna e difformità relativa alla tipologia delle superfici accessorie (parapetti balconi)

Le difformità riguardano prevalentemente diversa dislocazione degli spazi interni e modifica della muratura e/o ringhiera dei balconi nonché variazioni di muratura di confine (differente frazionamento) e lieve variazione di sagoma.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi degli artt. 6, 36 e/o 37 del DPR 380/01.”

Per maggiori dettagli, si invitano gli interessati ad esaminare la copia integrale della Ctu pubblicata su PVP, www.fallcoaste.it e depositata presso la Cancelleria della Sezione Civile Espropri Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.fallcoaste.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.fallcoaste.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.** e recante il seguente **IBAN: IT71X030691188410000010203;**
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, 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 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 con la precisazione che:

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

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

Si comunica, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015 **che si verifichino nell'ultimo giorno utile**, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato marcellodegiorgio@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% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. aperto e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante **IBAN IT71X0306911884100000010203.**

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 402/2018 R.G.E. Tribunale Napoli Nord versamento cauzione, lotto sette/lotto otto/lotto dieci”**, dovrà essere effettuato necessariamente in unica soluzione 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 di 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 concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli Nord.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita 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 www.fallcoaste.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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

Specificamente,

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

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (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 indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b).se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta 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) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza e precisamente 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.

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 (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;

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 10.04.2025;

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.

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 delibazione 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 Proc. esec. RGE n. 402/2018”** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. 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'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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 venti per cento 20% 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 Proc. esec. RGE n. 402/2018”** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e 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.

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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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 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;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

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 giudice, 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, per tramite del custode giudiziario, Avv. Marcello de Giorgio, 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.

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

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a).inserimento di un annuncio sul “**Portale delle Vendite Pubbliche**” di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

b).la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano “**Il Mattino**”, edizione locale almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) pubblicazione su sito internet **www.fallcoaste.it**, almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

d) la società **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.** provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sul sito www.fallcoaste.it;

e).invio a cura della soc. **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L.** almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. **500 missive** non nominative contenenti

l'annuncio della fissata vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio

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

Napoli, 27.01.2025

Il professionista delegato
Avv. Marcello de Giorgio