

# MARCO COPPIN

dottore commercialista  
revisore contabile  
via dei Mille n.16 - 80121 NAPOLI  
Tel. 081 2134858 / 081 4612488  
e-mail: marcoppin@gmail.com  
pec: marco.coppin@odcecnapoli.it

## TRIBUNALE NAPOLI NORD

**CONTENZIOSO CIVILE - divisione endoesecutiva - R.G. 7077/2022**

**- AVVISO DI VENDITA -**

Il professionista delegato dott. Marco Coppin, con studio in Napoli alla via Dei Mille n. 16, iscritto nell'albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili dell'Ordine di Napoli;

- vista la delega dell'allora G.U., dott.ssa Paola Caserta del 16.05.2023 relativa al procedimento di divisione endoesecutiva R.G. n.7070/2022 e l'autorizzazione del G.E. dott.ssa Antonella Paone del 29.11.2024 a un nuovo tentativo di vendita;

- dato atto che il presente giudizio di divisione è stato promosso con atto di citazione del 31.05.2022;

- letti gli artt. 720 c.c., 788 c.p.c., 569 c.p.c., 571 c.p.c e 576 c.p.c.;

- letti gli atti della procedura esecutiva Tribunale di Napoli Nord R.G.E. n. 49/2015 nel cui ambito è stato promosso il giudizio di divisione;

- letta la relazione dell'esperto stimatore ing. Pasquale Ferriero in atti

### AVVISA

che il giorno **13 maggio 2025 alle ore 10.30**, presso la "Sala di Aste Telematiche di Napoli" della società Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. sita in Napoli al Centro Direzionale - Isola E/1, piano 2, int. 13, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** tramite la piattaforma <http://www.astetelematiche.it/>, messa a disposizione dal gestore della vendita telematica del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un fabbricato per civili abitazione** ubicato in San Cipriano d'Aversa (CE), alla Via Francesco Redi n. 4, edificato su due livelli fuori terra, piano terra e primo.

Il **piano terra** è composto da due vani d'abitazione e accessori, androne di portone, due locali deposito, porticato e corte esclusiva di mq. 430 circa; il **primo piano** è costituito da un appartamento di cinque vani ed accessori, con accesso da scala coperta.

**DATI CATASTALI:** il fabbricato è riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 3, p.lla 5267 sub. 1 (ex p.lla 470, sub 9), piano T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, R.C. € 438,99.

**CONFINI:** il fabbricato confina nell'insieme con Via Redi a Nord e ad Ovest, con particelle 5269, 586 e 461 a Sud, con particelle 478 e 5176 a Est.

**CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

L'esperto stimatore dichiara che: *...il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento ma non alla consistenza catastale, in ordine ad ampliamenti del piano terra e ad una parziale diversa distribuzione di spazi interni al primo piano. In particolare:*

*- piano terra: l'attuale vano salone-pranzo è indicato come "deposito lavatoio" nella planimetria catastale, mentre i restanti vani ad uso abitativo non sono rappresentati nella attuale consistenza derivante da un ampliamento del vano indicato come "w.c." nella planimetria catastale, realizzato su parte della superficie del porticato e su parte della superficie della corte; inoltre, i due vani ad uso deposito non sono rappresentati in planimetria catastale e l'area pertinenziale appare di superficie inferiore;*

*- piano primo: vi è una leggera difformità nella sagoma del fabbricato sul lato Est della cassa scala, per effetto della traslazione dei muri perimetrali in direzione Nord-Sud di circa cm. 40 a parità di superficie e volume; inoltre, vi è una parziale diversa distribuzione di spazi interni dovuta all'eliminazione del tramezzo rappresentato in planimetria catastale che separava l'ingresso dall'attiguo vano sala da pranzo; si osserva, infine, una diversa disposizione delle bucatore nella parete perimetrale lato cortile in corrispondenza del medesimo vano adibito a sala da pranzo.*

*Inoltre non risultano rilasciati titoli abilitativi edilizi, ma per la ricostruzione del fabbricato è stata presentata richiesta di contributi ai sensi della Legge 219/81, non reperita nell'archivio comunale, in merito alla quale non è possibile esprimere giudizio di conformità con l'attuale stato dei luoghi.*

**STATO DI OCCUPAZIONE:** l'immobile attualmente è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

**VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:** l'immobile pignorato non fa parte di condominio, per cui non vi sono oneri condominiali da sopportare.

**PROVENIENZA:** I beni pignorati sono divenuti di proprietà del debitore ...Omissis... con atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Musto di Aversa del 04/06/1981, Rep. N. 52425, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 25/06/1981 ai nn. 13822/12190, con il quale i sigg.ri ...Omissis..., nata a ...Omissis... il ...Omissis..., ...Omissis..., nata a ...Omissis... il ...Omissis..., ...Omissis..., nata a ...Omissis... (...Omissis...) il ...Omissis..., ...Omissis..., nata a ...Omissis... (...Omissis...) il ...Omissis..., ...Omissis..., nata a ...Omissis... (...Omissis...) il ...Omissis..., ...Omissis..., nata a ...Omissis... (...Omissis...) il ...Omissis..., nata a ...Omissis... (...Omissis...) il ...Omissis..., **vendevano**, ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, a ...Omissis..., nato a ...Omissis... (...Omissis...) il ...Omissis..., **la piena proprietà del fabbricato** in gran parte crollato per effetto dell'evento sismico del 23/11/1980,

fatiscente ed in pessime condizioni di manutenzione, ubicato in San Cipriano d'Aversa alla Via Diana n. 42, all'epoca censito in N.C.E.U. del Comune di San Cipriano d'Aversa al foglio 3, p.lla 470 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, e al foglio 3, p.lla 482 sub. 1, dalle quali è derivata la particella 470 sub. 9, oggetto di pignoramento, che a sua volta ha originato l'attuale particella 5267 sub. 1.

**PREZZO BASE: € 114.000,00 (Euro centoquattordicimila/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento) pari al 75% del prezzo base.**

**RILANCIO MINIMO DI GARA: € 2.000,00 (Euro duemila/00).**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

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

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: **<http://www.astetelematiche.it/>**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, **dott. Marco Coppin.**

#### **OFFERTA**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare, entro e non oltre **il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 12.05.2025**, le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite **il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche nonché dal portale del gestore della vendita telematica (**<http://www.astetelematiche.it/>**) cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata del lotto posto 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.

All'indirizzo **<http://pst.giustizia.it>** è consultabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- i dati identificativi del presentatore dell'offerta (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- i dati identificativi dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione o la ragione sociale, la sede, la partita IVA, il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale è proposta l'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la precisazione che sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia di stima e di accettare il regolamento di partecipazione (creare apposito allegato da trasmettere con 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 l'esclusione automatica di tutte le offerte.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto del gestore intestato a "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A." dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447** 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 (salva 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 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;
  - in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando il relativo mandato, redatto per atto pubblico notarile, di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
  - in caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, che potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale (avvocato), copia della relativa procura;
  - 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 in favore del soggetto che effettua l'offerta;
  - la richiesta, se l'aggiudicatario si trova nelle condizioni di legge per beneficiarne, di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla

successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

### SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015;

oppure **in via alternativa**

b) è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati direttamente 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 e che 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 (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- esclusivamente 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 **marco.coppin@odcecnapoli.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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, in un'unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita intestato a **"ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A."** dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447** dell'importo della cauzione, con causale **"Tribunale di Napoli Nord – cont. civile R.G. 7077/2022, versamento cauzione"**.

**Il bonifico 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 per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile, il tutto 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 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 e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito – previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita ai soggetti offerenti non aggiudicatari 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.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto e mancato versamento del saldo prezzo.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

Nella data e all'ora stabilita per la vendita, giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per la formulazione delle offerte, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **<http://www.astetelematiche.it/>**. 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 delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista:

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



Saranno ritenute **inefficaci** le offerte: presentate oltre il termine fissato, non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra precisate, formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata.

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.

L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

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

##### **In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

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

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

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

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

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

##### **In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita);

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

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato

- dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il

versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

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

In particolare:

- i 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 **15.05.2025**.

### **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 giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita e 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;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

#### **SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine perentorio e non prorogabile di **120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione**.

Il versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione prestata, deve aver luogo **o** tramite **bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero della procedura e 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), **oppure** tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli Nord – cont. civile R.G. 7077/2022”**.

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..

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 saldo del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà, in ogni caso, al versamento al professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data di versamento del saldo del prezzo e, in ogni caso entro il limite della parte del suo credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., (previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari) con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei

relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587c.p.c..

### FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, **pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione a cura del professionista a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita).

Il versamento del fondo spese deve aver luogo **o** tramite **bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero della procedura e 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, **oppure** tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli Nord – cont. civile R.G. 7077/2022”**.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza. 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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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 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 il professionista delegato da tale attività con dichiarazione scritta.

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

Laddove l'immobile sia 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 del cespite a cura del suddetto custode.

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

#### **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 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;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- b) 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;

c) 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, per tramite del custode giudiziario, dott. Marco Coppin, (tel. 081 2134858 / 081 4612488 e-mail: [marcoppin@gmail.com](mailto:marcoppin@gmail.com)), 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.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- 1) inserimento sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art.490 c.p.c.;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto sul sito del Tribunale e sui siti Internet agli indirizzi: <http://www.astegiudiziarie.it/>; <http://www.astetelematiche.it/>;
- 3) pubblicità sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale, da effettuarsi almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 4) invio a cura di ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - ai residenti nelle adiacenze del bene posto in vendita - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita.

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

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

### **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) entro 30 giorni

dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il G.E. abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall'ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Napoli, lì 11 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

dott. Marco Coppin

