

*Avv. Giacomo Sepe*  
*Avv. Raffaele Sepe*  
*Avv. Aurora Sepe*

*Via Carlo Poerio n. 90 - 80121 Napoli — plcc 081 7944025*

*pec: raffaelesepe@pec.studiogalesepe.com*

*e-mail: raffaelesepe@studiogalesepe.com*

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**Proc. esec. R.G.E. n. 492/2017**  
**Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa Paola Caserta**

L'avvocato Raffaele Sepe, delegato per le operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe indicata con ordinanza dell'14-19.09.2022,

**A V V I S A   C H E**

**il giorno 14 marzo 2023 alle ore 15.00 e segg.**

presso lo studio legale dell'avv. Raffaele Sepe, in Napoli alla Carlo Poerio n. 90, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE**

**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

del complesso immobiliare descritto in calce al presente atto.

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.gorelbid.it>).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita ovvero entro il 13.03.2023.

La vendita si terrà il giorno 14.03.2023 alle ore 15,00 con il prosieguo in Napoli alla Via Carlo Poerio n. 90 presso lo studio dell'avv. Raffaele Sepe. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.gorelbid.it](http://www.gorelbid.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Raffaele Sepe.

## 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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.gorealbid.it>) attraverso il 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.

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile e 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'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) 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;**

m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

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

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Monte dei Paschi di Siena e dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- 3) 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);
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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:

- 1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- 2) trasmessa 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 (i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; (ii) 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 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 raffaelesepe@pec.sudiolegalesepe.com.
- 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

La cauzione, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL aperto presso Monte dei Paschi di Siena e dedicato al Tribunale di Napoli Nord codice IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 492-2017 R.G.E. - lotto \_\_\_\_ - 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 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.

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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte.

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 dell'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 rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso** (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

## DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

1) In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), 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 circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel 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 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, come appresso indicato;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) infine procederà 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione del bene.

All'uopo si precisa che:

- 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 indicato in calce alla descrizione del bene;

- 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, alle ore 11,00 del 16.03.2023.

#### **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 formulata ed 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, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

#### **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 di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 492-2017 (che il delegato comunicherà) 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 (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- 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. 492-2017".

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

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, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

#### **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 medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 492-2017 (che il delegato comunicherà) 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

- 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. 492-2017".

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 – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

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 risolta e/o 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le 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 si applicano le disposizioni 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 sia inferiore al valore d'asta;

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

(iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al 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 il tramite del custode giudiziario Avv. Raffaele Sepe, 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**

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
  - 2) per estratto, sul quotidiano "Il Mattino", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché sul sito web del Tribunale di Napoli Nord e sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) almeno sessanta (60) giorni sempre prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, degli allegati fotografici e planimetrici;
  - 3) a mezzo distribuzione almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - 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);
  - 4) gli adempimenti indicati - pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - saranno materialmente eseguiti dalla società GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL almeno 75 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

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

### **NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE**

#### **LOTTO UNO**

**Descrizione del bene:** Quota pari alla piena proprietà di appartamento a destinazione residenziale, ricompreso in un fabbricato in Condominio realizzato ai sensi della Legge 167/1962 (Edilizia economica e popolare), sito in Villaricca (NA) alla Via San Francesco D'Assisi n°44, P.5° SC. A Ed. A int. 13. L'appartamento pignorato presenta superficie netta pari a mq 67 ed è

composto da soggiorno, cucina, n°2 camere da letto, bagno e disimpegno; balcone di mq 9 e veranda su preesistente balcone di mq 7; cantina al PT distinta con l'int.13, di superficie netta pari a mq 10.

**Confini:** - a nord, ad est e ad ovest con viale condominiale; a sud con pianerottolo, e vano scala.

**Dati catastali:** Comune di Villaricca, Foglio 2, p.lla 640, sub. 16, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, r.c. € 322,79, Indirizzo: Via Marchesella piano: T-5 interno: 13 scala: A edificio: A

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il complesso immobiliare si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e parti comuni. In ogni caso tutto come meglio descritto nella perizia di stima cui si fa espresso richiamo.

Il bene è occupato senza un titolo opponibile.

**Prezzo a base d'asta € 90.000,00** (euro novantamila/00);

**Offerta minima: € 67.500,00** (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);

**Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00** (euro duemila/00);

#### Provenienza

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù dei seguenti titoli: atto di compravendita Pasquale Cante rep. 25327 del 11.05.2004, trascritto il 27.05.2004 ai nn. 25635/18231

#### Situazione urbanistica ed edilizia

Dalla relazione di stima a firma dell'esperto stimatore, arch. Ilaria Mauriello, agli atti della procedura ed alla quale si rinvia, si legge che: Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in esame è parte di un complesso edilizio realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°2279 del 15.10.1983 e successiva variante n°2480 del 23.01.1988, rilasciate dal Comune di Villaricca alla Società "Coop. California SRL" (cfr.all.5.1-5.2). Il progetto prevedeva la costruzione di "un fabbricato in zona 167 per un totale di 90 appartamenti..." (cfr.all.5.1). È ricompreso in un complesso immobiliare, denominato "Parco California - Nuova Zelanda, sito in Villaricca (NA) alla Via San Francesco D'Assisi n°44 (già Via Marchesella), e consiste in un appartamento a destinazione residenziale, identificato con l'int. 13, posto al P.5°, oltre cantina al PT distinta con l'int.13, dell'edificio "A" - Scala A.

Tale complesso edilizio è stato realizzato ai sensi della Legge 167/1962 (piano di zona per l'Edilizia economica e popolare), pertanto rientra nell'ambito del più ampio procedimento di edilizia residenziale pubblica convenzionata, tracciato dalla Legge 22 ottobre 1971 n.865; questa convenzione è disciplinata dall'art.35 della suddetta L.865 /1971 (convenzione P.E.E.P.), come evidenziato sul sito della Regione Campania.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune è stata acquisita copia della suddetta concessione edilizia n°2279/1983, e successiva variante n°2480/1988 con allegati e stralcio dei grafici di progetto (cfr.all.5.2).

Dalla Certificazione del 03.05.2021 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, emerge che non risultano presentati altri titoli abilitativi né istanze di condono per l'immobile in oggetto (cfr.all.5.3).

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra i grafici di concessione edilizia e lo stato dei luoghi (cfr.all.8.2), ad eccezione della veranda realizzata sul balcone lato ovest, che dovrà essere rimossa in quanto non legittima dal punto di vista urbanistico, ad un costo stimato per lo smontaggio pari ad €500 (tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta).

Come riportato al paragrafo 5° QUESITO, in caso di vendita del bene sarà facoltà dell'acquirente riscattare il diritto di proprietà pro-quota dell'area compresa nel piano di zona 167, già concessa in diritto di superficie (art. 35 Legge n.865/71); da informazioni assunte presso il Comune di Villaricca, risulta che per il riscatto del diritto di proprietà pro-quota dell'area compresa nel piano di zona 167, già concessa in diritto di superficie (art. 35 Legge n.865/71), dovrà essere pagato al Comune un importo non inferiore ad €2.500 (tale importo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta e resterà a carico dell'acquirente); si precisa che si è in attesa di certificazione del Comune con il conteggio dell'importo esatto, che non è stato ancora fornito.

Dalle indagini eseguite nonché da Certificato del Comune di Villaricca rilasciato in data 03.05.2021 (cfr.all.5.4), si desume che il P.R.G. è stato approvato con D.P.A.P. n.14/87 ed entrato in vigore il 28.01.1988; in riferimento al PRG, l'area su cui insiste il cespite in esame:

- ricade in zona C/1 (edilizia economica e popolare) del PRG (Norme tecniche d'attuazione in all.5.4);

- è priva di qualsivoglia vincolo (storico, artistico, paesaggistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali e usi civici).

In data 05.05.2021 è stata richiesta Certificazione alla Soprintendenza di Napoli e Provincia (cfr. all.5.5), ma ad oggi tale certificazione ancora non è stata prodotta.

### LOTTO DUE

**Descrizione del bene:** Quota pari alla piena proprietà di appartamento a destinazione residenziale, ricompreso in un fabbricato sito in Calvizzano (NA) al Viale della Repubblica n°33, P.1° int. 6. L'appartamento pignorato presenta superficie netta pari a mq 77 ed è composto da ingresso, cucina, n°3 camere, bagno, disimpegno, n°2 balconi.

**Confini:** - a nord con altra u.i. e con pianerottolo e vano scala; a sud con altra u.i.; ad est con cortile interno; ad ovest con Viale della Repubblica.

**Dati catastali:** Comune di CALVIZZANO, Foglio 2, p.lla 183, sub. 10, Cat. A/2 classe 2, consistenza 5 vani, r.c. € 322,79, Indirizzo: Via Privin n. 9C piano: 1 interno: 6 scala: U.

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il complesso immobiliare si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e parti comuni. In ogni caso tutto come meglio descritto nella perizia di stima cui si fa espresso richiamo.

Il bene è nella disponibilità dell'esecutato.

**Prezzo a base d'asta € 93.000,00** (euro novantatremila/00);

**Offerta minima: € 69.750,00** (pari al 75% del prezzo posto a base di asta);

**Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00);**

### **Provenienza**

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù dei seguenti titoli: atto di compravendita Pasquale Cante rep. 3618 del 03.05.2001, trascritto il 12.05.2001 ai nn. 17747/13338.

### **Situazione urbanistica ed edilizia**

Dalla relazione di stima a firma dell'esperto stimatore, arch. Ilaria Mauriello, agli atti della procedura ed alla quale si rinvia, si legge che: Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in esame è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n°212 del 28.10.1964 e successiva Variante n°25/1966 del 15.10.1966, rilasciate dal Comune di Calvizzano all'ing. Guido Grassi (cfr.all.13.1-13.2). Presso l'Ufficio Tecnico del Comune è stata acquisita copia della suddetta licenza edilizia n°212/1964, con allegati e stralcio dei grafici di progetto, e successiva variante n°25/1966, priva di allegati (cfr.all.13.1-13.2).

Dalla Certificazione del 28.04.2021, rilasciata dall'Ufficio Tecnico (cfr.all.13.3), emerge che non risultano presentati altri titoli abilitativi (DIA, SCIA ecc.) né istanze di condono per l'immobile in oggetto.

È stata riscontrata la sostanziale conformità tra i grafici di licenza edilizia n°212/1964 e lo stato dei luoghi (cfr.all.18.3), ad eccezione di:

1. lievi modifiche di sagoma: l'appartamento presenta lievi modifiche di sagoma rispetto al progetto, ed in particolare presenta diversa forma dei balconi;
2. diversa distribuzione spazi interni: sono stati modificati i tramezzi interni, in difformità da quanto riportato nei grafici di progetto.
3. ampliamento: è stato realizzato un piccolo ampliamento di superficie dell'ambiente bagno, in difformità da quanto riportato nei grafici di progetto; tale ampliamento riguarda tutti i piani per l'intero prospetto su strada.

Si precisa che non sono stati reperiti i grafici di Variante n°25/1966, e pertanto per la conformità urbanistica sono stati analizzati i grafici di Licenza n°212/1964.

In definitiva:

- Per quanto alle difformità 1.lievi modifiche di sagoma, 2. diversa distribuzione spazi interni, sulla base della normativa urbanistica vigente e della documentazione disponibile in atti, si ritiene che tali interventi rientrano tra gli interventi regolarizzabili tramite presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ex art. 37 del D.P.R.380/01;
- Circa la eventuale sanabilità delle difformità 3. ampliamento, sulla base della normativa urbanistica vigente e dei colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio preposto del Comune di Calvizzano, si rileva che l'ampliamento riscontrato non può essere ritenuto sanabile; pertanto verrà applicata una decurtazione sul valore di stima per tale difformità insanabile, pari al 5%.

Dalle indagini eseguite nonché da Certificato del Comune di Calvizzano rilasciato in data 28.04.2021 (cfr.all.13.3), si desume che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è stato approvato con Delibera n.35 del 09.06.2020 ed entrato in vigore il 15.06.2020; in riferimento al PUC, l'area su cui insiste il cespite in esame:

- ricade in zona B/1 (residenziale consolidata) del PUC (Norme tecniche d'attuazione in all.13.4);
- è priva di qualsivoglia vincolo (storico, artistico, paesaggistico, alberghiero di inalienabilità, di diritti demaniali e usi civici).

In data 05.05.2021 è stata richiesta Certificazione alla Soprintendenza di Napoli e Provincia (cfr. all.13.5), ma ad oggi tale certificazione ancora non è stata prodotta.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare in vendita risulta, comunque, più dettagliatamente descritta nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Per ogni eventuale informazione rivolgersi in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e/o al professionista delegato e custode giudiziario avv. Raffaele Sepe, tel. 0817944025 – 3392250194 – mail [raffaelesepe@studiolegalesepe.com](mailto:raffaelesepe@studiolegalesepe.com).

Il professionista delegato  
**Avvocato Raffaele Sepe**