

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 176/2024, Tribunale di Napoli Nord, Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Lorella Triglionne.

L'avv. Raffaella Pezzella, con studio in Aversa, alla via Dell'Archeologia n. 54, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **21 aprile 2026 alle ore 15.00**, si procederà 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.

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 20 aprile 2026**;
- (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

VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C. E SITUAZIONE URBANISTICA

Si rinvia alla perizia di stima dell'arch. Loredana Cicellyn Comneno che forma parte integrante del presente avviso.

LOTTO UNICO

prezzo base € 90.000,00 (novantamila/00) offerta minima efficace € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00) Valore d'uso

rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 2.000,00 (duemila/00)

Piena ed esclusiva proprietà di laboratorio per arti e mestieri sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Casacelle n. 23/12, di un piano fuori terra composto da un ambiente unico all'interno del quale vi sono due piccoli edifici adibiti ad ufficio e bagno; confinante a nord con la part.lla 764, ad est con la pubblica via, a sud con la part.lla 590 e ad ovest con le part.lle 702 e 1031; identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al F. 52, p.lla 1016, sub. 1, cat. C/3, consistenza 243 m2, superficie catastale 276 m2, R.C. € 1.380,49.

~~~~~

L'esperto stimatore nominato dal G.E., arch. Loredana Cicellyn Comneno, ha rilevato nella perizia di stima alla quale integralmente si rinvia che: *"lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; il fabbricato è abusivo e su di esso grava **Ordinanza di Demolizione n. 28/2013**"*.

L'arch. Cicellyn Comneno in merito alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico ha poi specificato che: *"Sull'immobile grava l'**Ordinanza di Demolizione n. 28 del 14/03/2013**: come si legge nella suddetta ordinanza, dato il sequestro penale del 13/09/2010 effettuato dalla Guardia di Finanza in conformità*

all'art. 27 del DPR 380/01 e delle successive relazioni dei tecnici comunali seguite ai sopralluoghi, veniva ordinata alla sig.ra @@@ in qualità di proprietaria ed ai sig.ri @@@@ e @@@, nato a @@@@, in qualità di committenti la demolizione a propria cura e spese del capannone realizzato abusivamente su suolo identificato catastalmente con foglio 52 e part.lla 1016, entro 90 giorni dalla data di notifica dell'ordinanza stessa, avvenuta in data 15/03/2013 (cfr. Allegato 6: Ordinanza di Demolizione). Ai sensi dell'art. 31 commi 2 e 3 del DPR 380/01, ove sia inutilmente decorso il termine di 90 giorni per l'esecuzione volontaria del ripristino dello stato dei luoghi, il bene e la sua area di sedime, saranno acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune di Giugliano in Campania (NA), per cui l'accertamento di inottemperanza dell'ingiunzione a demolire costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione dell'intervenuta acquisizione nei registri immobiliari. Considerato che il costo della demolizione del fabbricato di causa, dettagliatamente descritto nel provvedimento repressivo, sarebbe di gran lunga superiore al valore dell'area di sedime del fabbricato stesso e che alla data del 07/03/2025 non risulta la trascrizione dell'intervenuta acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, la sottoscritta provvede alla determinazione del suo valore d'uso, in risposta all'undicesimo quesito. Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Giugliano in Campania, approvato con Decreto del Presidente della G.R. n. 15415 del 27/09/1985 l'area sulla quale insiste il fabbricato (foglio 52 - mappale 1016) è classificata Zona F2: Parco Urbano" (sottolineato e grassetto aggiunti n.d.r.).

~~~~~

L'esperto stimatore in relazione alla presenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, ha rilevato che: **"Non sono presenti altri pignoramenti oltre quello che ha dato luogo alla procedura di causa; (...) Domande giudiziali: NON PRESENTI. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON presenti. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO. L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù (...) Iscrizioni Ipotecarie: NON PRESENTI. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: NON PRESENTI. Difformità urbanistico-edilizie: PRESENTI. Difformità catastali: PRESENTI"**; nonché che: **"gli immobili pignorati non ricadono tra i fabbricati dello Stato"** e **"Il bene pignorato non è gravato da censo o livello e nel comune di Giugliano in Campania non vi sono terreni gravati da usi civici"**.

PROVENIENZA

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile staggito è pervenuto all'esecutata in virtù dell'atto di compravendita del 17 luglio 1992 per notar Costantino Pratico, rep. 5584, trascritto in data 31 luglio 1992 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, ai nn. 29560 di Registro Generale e 22514 di Registro Particolare.

Per l'ulteriore provenienza ci si riporta alla perizia di stima depositata nel fascicolo d'ufficio che forma parte integrante del presente avviso.

STATO DELL'IMMOBILE

Il compendio è occupato da terzi senza titolo.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE SRL SU

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Raffaella Pezzella.

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.garavirtuale.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;

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770 dell'importo della cauzione;
- 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 (a pena di inammissibilità);

-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 (a pena di inammissibilità);

-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 (a pena di inammissibilità);

-se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

-la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

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 D.P.R. 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 D.M. n. 32 del 2015.

In particolare il *file* criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, sia inviato all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacerf.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti online" tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>: la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

-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 raffaellapezzella@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 del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN **IT02A0326812000052914015770 ed intestato a GRUPPO EDICOM SPA.**

Il bonifico, con causale ***"Proc. Esecutiva n. 176/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"***, deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta: qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Il giorno fissato per la delibazione 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.garavirtuale.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 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 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:

- in primo luogo, 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;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti 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: 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 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 tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al g.e..
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 23 aprile 2026**;

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 (tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato).

dal soggetto partecipante e tramite SMS) 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 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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; cfr. Cass., n. 18421 del 2022): anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 gg; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 gg, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 gg.** All'uopo, si segnala che la vendita potrà essere soggetta ad iva ex D.P.R. 633/72, la cui imposta verrà calcolata sul valore di aggiudicazione e sommato allo stesso.

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale e vincolato all'ordine del g.e. con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

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. 585 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.

Gli importi versati dall'aggiudicatario saranno sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (Cass., n. 4447 del 2023).

In ogni caso, 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) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Il fondo spese dovrà essere versato 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 (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.

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 sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

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

Si rinvia alla perizia dell'arch. Loredana Cicellyn Comneno che forma parte integrante del presente avviso.

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

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Raffaella Pezzella, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

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

1. il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:
 - per intero sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente alla relazione di stima, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., alle planimetrie ed a un congruo numero di fotografie prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg);

2. sarà effettuata la pubblicità della vendita:

- tramite pubblicazione sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- tramite pubblicazione - attraverso il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita;
- mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell’immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

3. sarà effettuata la distribuzione di n. 500 missive non nominative ad uso della pubblicità commerciale inserite nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Raffaella Pezzella 3396460306

Il professionista delegato

avv. Raffaella Pezzella

