

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Lorella Triglione - n.r.g.e. 223/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

IN MODALITA' TELEMATICA

La sottoscritta avv. *Nicoletta Mazza*, con studio in Ottaviano alla via Piediterra n.5, quale PROFESSIONISTA DELEGATO, in virtù di provvedimento di delega del G.E. del 28.05.26 alle operazioni di vendita degli immobili di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva n.r.g.e. 223/2025

AVVISA

ai sensi degli artt. 570 cpc e 173 quater disp.att. cpc che in data **05 novembre 2026** alle **ore 15.30**, presso lo studio del professionista delegato, si terrà la vendita senza incanto, **in modalità telematica e con eventuale gara in modalità asincrona**, degli immobili di seguito descritti, siti in Calvizzano (Na) alla via Salvatore Di Giacomo n.13.

In tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse ed, eventualmente, all'avvio della gara secondo le modalità di seguito riportate.

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

In caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nelle forme della **vendita asincrona** secondo le modalità che seguono.

L'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo di € 3.000,00** (tremila/00).

La vendita avrà luogo in due lotti ed alle seguenti condizioni.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le **ore 12.00 del 04 novembre 2026**, precedente l'udienza di vendita.

B) Il **gestore della vendita telematica** è la ASTALEGALE.NET SPA ed il **portale** relativo a cui far riferimento è il sito www.spazioaste.it.

Il **referente** della procedura è il sottoscritto professionista delegato.

C) L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

D) L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n.32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

E) Alla domanda, dovrà essere allegato:

- la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale;
- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di pagamento), effettuato tramite bonifico bancario

sul conto del gestore della vendita ASTALEGALE dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: **IT75A0326822300052136399670**, dell'importo della cauzione;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; in caso contrario, la dichiarazione di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni;
- se l'offerente è un minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (**a pena di inammissibilità**);
- se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati tutti i dati identificativi ed allegare all'offerta un certificato camerale, aggiornato all'attualità, 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 dagli altri offerenti 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 cpc, 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, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del cespite e di accettare il regolamento di partecipazione, oltre ad una descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del numero del lotto con cui l'immobile è individuato nell'avviso di vendita.

F) Per la sottoscrizione e trasmissione, l'offerta, in via alternativa, potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale** e trasmessa telematicamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure
- **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 DM n.32 del 2015; precisando 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 ex art. 6 comma 4 DPR n.68/2005;

- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa all'esito delle formalità ex art. 13 comma 4 del DM n. 32/2015 a cura del Ministero della Giustizia).

G) 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, dovrà essere inviato all'indirizzo pec offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- 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;
- L'offerente deve procedere alla regolarizzazione del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito). Fermo restando che il mancato pagamento non determinerà l'inammissibilità dell'offerta, bensì consentirà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

Si precisa che:

ESCLUSIVAMENTE nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, COMUNICATO al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal Ministero della Giustizia ex art. 15 I co. DM 32 /2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, **l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato nicoletta.mazza@pecavvocatinola.it.**

Nel caso di malfunzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia NON PROGRAMMATO e/o NON COMUNICATO ex art. 15 I co. DM 32/2015, **l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; in tal caso, previa documentazione, a cura dell'offerente, della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a consentire la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.**

VERSAMENTO CAUZIONE

A) L'importo della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c del gestore della vendita "ASTALEGALE", alle seguenti coordinate bancarie: **IT75A0326822300052136399670**.

Il bonifico, con Causale "VERSAMENTO CAUZIONE - PROCEDURA ESECUTIVA NRGE 223/2025 - LOTTO N...", dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in tempo utile, onde consentirne il regolare accredito ai fini della valutazione dell'ammissibilità dell'offerta.

Qualora, nel giorno e ora fissati per la verifica dell'ammissibilità delle offerte e per la delibazione sulle stesse, il professionista (e prima ancora il Gestore) non riscontri l'avvenuto accredito delle somme sul c/c intestato al GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, l'offerta sarà considerata e dichiarata INAMMISSIBILE.

B) 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 prescritto in avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

C) Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verificherà l'accredito dei bonifici delle relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul

proprio portale, a partire dall'orario fissato per le operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. Il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

D) In caso di MANCATA AGGIUDICAZIONE, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed a netto degli eventuali oneri bancari), sarà restituito, previo impulso del professionista delegato, a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato in offerta.

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

ESAME DELLE OFFERTE

A) L'esame delle offerte sarà effettuato, tramite il portale del gestore della vendita telematica, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

B) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita sopra indicate.

C) La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

D) Nel giorno ed ora fissati per l'esame delle offerte, 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 come sopra indicato. Il professionista, inoltre,

- * verificherà la correttezza e completezza delle offerte formulate, delle informazioni e dei documenti richiesti;

- * procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri partecipanti ed alle parti della procedura sino alla chiusura delle operazioni di vendita telematica. Il gestore provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sulla base dell'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 portale del gestore della vendita telematica;

§ ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata dal delegato nell'avviso di vendita;

§ 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 06 ottobre 2026** (secondo giorno successivo a quello dell'avvio gara).

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti (15') prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori quindici minuti (15') per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento entro un massimo, in ogni caso, di dodici (16) 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 di cui sopra (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

§ qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine si intenderà automaticamente scadente nel primo giorno successivo non festivo.

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;
- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata, all'indirizzo comunicato dall'offerente, e tramite SMS.

Saranno dichiarati inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, le offerte non accompagnate da cauzione come sopra precisato.

L'offerta, a norma dell'art. 571 III co.cpc, è **irrevocabile** e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

E) In caso di UNICA OFFERTA VALIDA:

1) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

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

- il professionista ritenga che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

Nel primo caso, il professionista redigerà nuovo avviso di vendita, nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai relativi provvedimenti.

F) In caso di PIU' OFFERTE VALIDE, il professionista procederà:

1) immediatamente dopo l'apertura delle buste, ad una gara tra gli offerenti sulla base delle offerta più alta ex art. 573 cpc, secondo le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA**, nel rispetto delle condizioni determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

2) All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

la migliore offerta sarà valutata, nel seguente ordine, tenuto conto

a) del maggior importo del prezzo offerto; **b)** a parità di prezzo offerto, del maggior importo della cauzione prestata; **c)** a parità di cauzione prestata, del minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; **d)** a parità di termine, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

3) 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 (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 miglio 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 (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, il bene sarà aggiudicato all' offerente salvo che:

- il professionista ritenga che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

Nel primo caso, il professionista redigerà nuovo avviso di vendita, nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai relativi provvedimenti.

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione, tempestivamente depositata ex art. 588 cpc, qualora la vendita non abbia avuto luogo per i seguenti motivi:

- a) mancanza totale di offerte;
- b) l'unica offerta sia stata inferiore al valore d'asta;

c) in presenza di più offerte ed in assenza di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia risultato comunque inferiore al valore d'asta;

d) in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia risultato comunque inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato, quindi, provvederà:

- ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di **giorni 30** per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con distinta indicazione del capitale, interessi e spese. Avendo cura di specificare, con distinta nota, la quota garantita da privilegio e quella in chirografo;

- a determinare, nel termine di **giorni 15** dal deposito delle note di precisazione - o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode, per le spese successive alla emissione del decreto di trasferimento e gli oneri ulteriori eventualmente dovuti; nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

- ad assegnare al soggetto istante termine di **giorni 60** dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

- a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed

alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 cpc.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

LOTTO 1

Appartamento al **primo piano** di uno stabile sito in Calvizzano alla via Salvatore Di Giacomo n.13. L'appartamento, contraddistinto dal n. int. 2, è posto sul lato sinistro della scala ed è composto da un ingresso, soggiorno cucina (unico ambiente parzialmente separato da una parete in vetro), corridoio che conduce alla zona notte composta da tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Una lunga balconata circonda l'appartamento su tre lati.

Dati catastali: N.C.E.U. Comune Censuario di Calvizzano, foglio 1, part.lla 518 sub 4, cat. A/2 - classe 2, consistenza 5,5 vani, R.C. € 355,06, Piano 1.

Superficie : 151 mq

Confini: con strada privata di accesso, proprietà padre Gesuiti e terraneo stessa ditta.

Valore D'Asta : € 217.000,00

Offerta minima : € 162.750,00

Con **rilancio minimo** di € 3.000,00 in caso di gara.

In merito alla **REGOLARITÀ URBANISTICA** si precisa quanto segue: il bene, realizzato senza concessione edilizia, è stato condonato mediante sanatoria ex L. n. 47/85, concessione n.114 del 4.8.1994. Lo stato dei luoghi è difforme ai grafici allegati a suddetta concessione in sanatoria per una diversa distribuzione degli interni. Si prevede il ripristino dello stato dei luoghi. La planimetria catastale è

difforme allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli interni

Attualmente il cespite (piena ed intera proprietà dell'esecutato) è condotto in locazione in virtù di regolare contratto opponibile alla procedura che verrà in scadenza il prossimo 30 luglio 2026.

Gli interessati alla presentazione dell'offerta hanno diritto di visionare il bene entro un congruo termine prima della data fissata per la vendita; la richiesta di visita dovrà pervenire tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP).

LOTTO 2

Appartamento al **secondo piano** di uno stabile sito in Calvizzano alla via Salvatore Di Giacomo n.13. L'appartamento, contraddistinto dal n. int. 3, è posto sul lato sinistro della scala (sovrastante il lotto 1) ed è composto da un ingresso, cucina, tre camere da letto due bagni. Una lunga balconata circonda l'appartamento su tre lati.

Dati catastali: N.C.E.U. Comune Censuario di Calvizzano, foglio 1, part.lla 518 sub 5, cat. A/2 - classe 2, consistenza 5,5 vani, R.C. € 355,06, Piano 2.

Superficie : 152 mq

Confini: con strada privata di accesso, proprietà padre Gesuiti e terraneo stessa ditta.

Valore D'Asta : € 230.000,00

Offerta minima : € 172.500,00

Con **rilancio minimo** di € 3.000,00 in caso di gara.

In merito alla **REGOLARITÀ URBANISTICA** si precisa quanto segue:

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene, realizzato senza concessione edilizia, è stato condonato

mediante sanatoria ex L. n. 47/85, concessione n.114 del 4.8.1994. Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati a suddetta concessione in sanatoria. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Attualmente il cespite (piena ed intera proprietà dell'esecutato) è condotto in locazione in virtù di regolare contratto opponibile alla procedura che verrà in scadenza il 08 luglio 2028.

Gli interessati alla presentazione dell'offerta hanno diritto di visionare il bene entro un congruo termine prima della data fissata per la vendita; la richiesta di visita dovrà pervenire tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP).

PUBBLICITÀ

Il professionista delegato, nella qualità anche di custode, curerà la pubblicità legale, attraverso i seguenti adempimenti:

- **inserimento**, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), del presente avviso, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici, avendo cura di specificare i siti *internet* ove saranno disponibili tutte le informazioni per partecipare alla vendita ;
- **pubblicazione** dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici sui siti web www.astegiudiziarie.it - www.asteanunci.it - www.astalegale.net almeno **45 giorni** prima della data fissata per la vendita;
- **invio**, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa, almeno **20 giorni** prima della data fissata per la vendita di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

- **pubblicazione**, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, sui siti internet: www.casa.it - www.idealista.it - www.bakeca.it - www.subito.it almeno **45 giorni** prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo; nonché l’indicazione dei link o dei siti internet ove saranno disponibili nel dettaglio tutte le informazioni per partecipare alla vendita.

- **pubblicazione**, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa, tramite il sistema “Social Media Marketing” di un annuncio all’interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società su Facebook ed Instagram almeno **45 giorni** prima della data fissata per la vendita;

- **pubblicazione di Virtual Tour 360°** dell’immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi).

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal custode avv. Nicoletta Mazza – via Cupa Piediterra 5 – Ottaviano (Na) – tel.:081-5288581.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

A) In caso di aggiudicazione, l’offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, nel **termine perentorio ed improrogabile di 120 giorni** dalla data in cui l’aggiudicazione è divenuta definitiva, ovvero entro il più breve

termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 cpc.

Il termine dei 120 giorni è un termine sostanziale e, come tale, **NON sospeso durante il periodo feriale.**

Se nell'offerta è indicato un termine inferiore ai 120 giorni, 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 giorni.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire con bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura e vincolato all'ordine del GE con indicazione del numero della procedura (precisando che si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e di tanto informerà il professionista delegato ex art.575cpc.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate a titolo di cauzione saranno trattenute ed acquisite alla procedura.

B) Gli importi eventualmente dovuti al creditore fondiario, a norma dell'art. 41 D. lgs. 1.9.93 n. 385, saranno, nello stesso termine, consegnati al professionista delegato che, a sua volta, verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti di cui all'art. 2855 cc, previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

C) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, dovrà versare un ulteriore importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili

(ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25%) sul prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Si precisa che gli importi versati dall'aggiudicatario saranno sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

Il fondo spese dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato.

D) Dichiarazione cd antiriciclaggio: l'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese, dovrà trasmettere al professionista delegato una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni di cui all'art. 22 d.lgs. 21.11.2007 n.231, utilizzando i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica". Ove tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il predetto termine, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.

E) 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; 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 per

alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi generi - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, così come, pure, le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché quelle di purgazione dell'immobile.

L'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai predetti adempimenti.

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine tale attività (art.560 comma 4 cpc).

Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo.

F) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei limiti previsti dalla legge.

G) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

H) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Tutte le attività che, a norma degli art. 571 cpc e seguenti, devono essere compiute davanti al giudice dell'esecuzione o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato.

Avv. Nicoletta Mazza