

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista delegato avv. Rosanna Raia, codice fiscale: RAIRNN75D57F839U, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola F.4, piano 14°, int.83 (tel. e fax 0817347335), delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* codice di procedura civile con ordinanza del GE dott.ssa Antonella Paone del 10/07/2025, con cui sono state delegate le operazioni di vendita del lotto unico con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui agli art. 161 ter disp. Att. Cpc di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32

AVVISA

che il giorno **20 gennaio 2026 alle ore 16:00**, si procederà presso il proprio studio in Napoli, al Centro Direzionale isola F4, alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA - tramite piattaforma www.astetelematiche.it – dell'immobile relativo al seguente lotto unico e meglio identificato nella perizia estimativa depositata dal CTU. geom. Andrea Casillo che potrà essere consultata dall'eventuale offerente sul sito www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata in Sant'Antimo, al piano terra del più vasto fabbricato, avente accesso dal civico 89 di Via Francesco Verde, utilizzato dal debitore come deposito di cose di casa;

- l'unità immobiliare si compone di un unico ambiente privo di impianto idraulico e con l'impianto elettrico non funzionante, nella consistenza non sono compresi spazi aperti in uso esclusivo e/o pertinenziali;

- il bene è riportato nel catasto del Comune di Sant'Antimo, foglio 4, particella 187, sub. 14, categ. C/1, classe 4, consistenza mq. 19, Rendita € 325,78 e confina a nord con altra unità dello stesso fabbricato identificato in catasto con il sub 13, ad est con il portico di

ingresso alla scala del fabbricato, a sud e ad ovest con il viale condominiale ad angolo tra le vie Cimabue e Verde;

- lo stato dei luoghi descritto non corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto la planimetria riporta la presenza di un bagno interno e di una porta aperta nella muratura perimetrale lato ovest, entrambi le discrasie non sono esistenti;
- dal punto di vista urbanistico, il fabbricato di cui è parte il bene pignorato fu realizzato in forza di due titoli edilizi originari, la licenza edilizia n. 2660 del 13 marzo 1970 e la concessione edilizia n. 5035 del 9 ottobre 1987. In epoca più recente il debitore conseguì il rilascio di un ulteriore titolo autorizzativo, Permesso a Costruire n. 134 del 28 ottobre 2008, detto titolo prevedeva il cambio d'uso e diversi prospetti ma non il frazionamento, per difformità edilizie riscontrate dall'UTC e per dubbi se fosse stato legittimo il cambio di destinazione d'uso, il detto permesso a costruire è stato revocato in autotutela. Allo stato quindi il bene è da ritenersi urbanisticamente illegittimo rispetto all'ultimo titolo valido, concessione edilizia n. 5035 del 9 ottobre 1987;
- dalla verifica della legittimità urbanistica, sono risultate difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, in particolare è stato rilevato il frazionamento in due distinte unità della originaria consistenza, il cambio di destinazione d'uso (da deposito a commerciale), la diversa disposizione interna e la modifica dei prospetti, abusi di cui se ne è dato conto al successivo punto 8 (della perizia estimativa).

Prezzo base: € 18.000,00

Offerta minima (75% prezzo base): € 13.500,00

Rialzi in caso di gara a partire da: € 1.000,00

PROVENIENZA – STATO OCCUPAZIONE

Il diritto di proprietà del bene pignorato è pervenuto al debitore per successione in morte dei genitori, in particolare:

- a) successione della madre, signora *OMISSIS*, registrata il 26 luglio 2006 al n. 747 vol 37, regolata da testamento pubblicato dal notaio Lupoli da Capua con verbale del 19.09.2005, registrato ad Aversa il 29.09.2005 al n. 1852;
- b) per successione del padre, signor *OMISSIS*, registrata il 23 febbraio 2006 al n. 158 vol 31, regolata da testamento pubblicato dal notaio Lupoli da Capua con verbale del 19 settembre 2005, registrato ad Aversa il 29 settembre 2005 al n. 1851.

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato ed allo stato viene utilizzato come deposito di cose di casa.

RIFERIMENTI DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA Spa.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Rosanna Raia, contatti: avv.rosannaraia@libero.it, tel. 081.7347335.

Si precisa che, le **offerte di acquisto dovranno essere presentate** esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data di vendita ovvero **entro le ore 23:59 del 19 gennaio 2026**.

PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta di acquisto può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), secondo le indicazioni riportate dal "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) del Ministero della Giustizia, 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 del portale).

L'offerta deve 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 soli i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.**

L'OFFERTA DA PRESENTARE DEVE CONTENERE:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- 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 dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- d) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, 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 i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

SI DOVRANNO ALLEGARE ALL'OFFERTA I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento **dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e recante il seguente IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447**; la causale del bonifico dovrà essere: **"PROC. ESECUTIVA n. 255/2020 R.G.E. VERSAMENTO CAUZIONE"**;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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;
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (art. 571 c.p.c.), copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** 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 degli art. 12, comma 4 e art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del DPR n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del DM n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale 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), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato rosannaraia.avvocato@pec.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.

PRECISAZIONI IMPORTANTI CONCERNENTI LA CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura minima di 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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA recante il seguente IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447**

Il bonifico dovrà riportare la seguente causale: **“PROC. ESECUTIVA n. 255/2020 R.G.E. VERSAMENTO CAUZIONE”** e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente all'udienza di vendita telematica (19 gennaio 2026), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Nel caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

Nel giorno fissato per la deliberazione delle offerte, 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;
- la partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore accedendo alla stessa in base alle credenziali ed alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- **il giorno 20 GENNAIO 2026 alle ore 16:00** il professionista delegato procederà alla:
 - a) verifica delle offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - b) verifica sul sito www.astetelematiche.it del bonifico o meno dell'importo della cauzione degli offerenti entro i termini e modalità sopra indicati.
 - c) ed in caso di più di una offerta, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.astetelematiche.it;

In ogni caso, 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la gara telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema di PLURIMI RILANCI.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore (www.astetelematiche.it).

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato 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 delegato abbia avviato la gara.

Solo nel caso in cui vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla 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 esclusione del sabato e dei giorni festivi).**

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 ed al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite PEC all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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.

Saranno dichiarate 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 prestata con le modalità innanzi indicate.

SALDO PREZZO

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni - senza alcuna sospensione feriale – dalla data di aggiudicazione, oppure, nel minore termine indicato nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "TRIBUNALE NAPOLI NORD PROC. ESEC. N. 255/2020 R.G.E." o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione della procedura esecutiva 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 prezzo su cui bonificare l'importo.

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.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo (nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione e/o nel minor termine indicato nell'offerta), dovrà corrispondere al professionista delegato un fondo spese provvisoriamente determinato nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile, intestato al "TRIBUNALE NAPOLI NORD PROC. ESEC. N. 255/2020 R.G.E." o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione della procedura esecutiva e vincolato all'ordine del professionista delegato.

In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente spese su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

La vendita 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi generi – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

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

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1. L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e le relazioni di stima saranno consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> **almeno settanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**

2. Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e delle relazioni di stima sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.**

3. Invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita.

Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 18:00 (tel.

0817347335).

Per la visita degli immobili è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e prendendo contatto con il custode per fissare la data della visita.

Napoli, 29 settembre 2025

Il professionista delegato

Roseanne Rocio