

I° AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD****Esecuzione Immobiliare n° 276/2020**Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa Monica Marrazzo**Delegato alla vendita: **avv. Vincenzo Gioiello**

~~~~~

Il sottoscritto **avv. Vincenzo Gioiello**, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., in virtù del provvedimento del G.E. del 27.2.2025, nonché custode giudiziario dei beni immobili meglio descritti in seguito e di cui alla procedura espropriativa immobiliare n. 276/2020 del R.G.E.,

**AVVISA**

che il giorno **8.7.2025, alle ore 15:30**, procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Pozzuoli (NA), alla Via Solfatara 101, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, di seguito descritto.

Si 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 7.7.2025;
- (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  
DESCRIZIONE LOTTI****LOTTO UNO****PREZZO BASE D'ASTA: EURO 36.000,00 (trentaseimila/00).****OFFERTA MINIMA PRESENTABILE, PARI AL 75% (settantacinque per cento)  
DEL PREZZO BASE D'ASTA: EURO 27.000,00 (ventisettemila/00).****AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 3.000,00  
(tremila/00).**

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra del fabbricato ubicato in Orta di Atella (CE), alla Via Berlinguer n. 11, composto da due ambienti abitabili, oltre ad un servizio igienico e a un disimpegno. Superficie commerciale totale mq. 44.

**Dati catastali:** l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Berlinguer n. 9, paino T, fol. 9, p.lla 366, sub. 1, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, rendita catastale € 121,37.

**Confini:** l'immobile confina a est con Via Berlinguer, ad ovest con Acquedotto Campano, a sud con proprietà (omissis).

**Occupazione:** occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

**Regolarità edilizia e urbanistica:** Dall'esame della perizia estimativa redatta dall'ing. Stefano Pezzella, cui si rinvia integralmente, si legge quanto segue:

*"Preliminarmente si precisa che non vi sono state variazioni catastali del bene in oggetto dall'epoca dell'ultimo atto derivativo di divisione del 15/11/2019, per cui si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nonché nel negozio di acquisto (a meno della variazione toponomastica non sostanziale, in quanto catastalmente indicato come ubicato in via Berlinguer n.9, in luogo dell'attuale civico n.11). Confrontando la planimetria catastale dell'immobile staggito (corrispondente al grafico allegato alla C.E. in Sanatoria n.46/2000) con quanto rilevato in loco dallo scrivente, si attesta la presenza di difformità, riguardanti una piccola variazione della posizione del tramezzo del bagno nonché la presenza di due finestrini lumi ingredienti, ricavati lungo la parete retrostante, in affaccio al cortile interno (cfr. raffronto seguente) ... L'edificio cui fa parte il cespite pignorato fu realizzato su suolo riportato al C.T. al F 9 P.lla 29/n. Dall'indagine esperita presso il locale Ufficio Tecnico sono state rinvenute le cartelle d'archivio contenenti la documentazione richiesta dallo scrivente (Cfr. allegato n.3 - atti amministrativi). Riguardo la certificazione urbanistica, come confrontabile dalla suddetta documentazione, la zona urbanistica di riferimento ove ricade il fabbricato in oggetto rientra in zona "B1" (zona di Urbanizzazione Recente Satura). Altresì, lo stesso non insiste su suolo demaniale, inoltre su tale lotto di terreno del Comune di Orta di Atella non risultano vincoli in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc. Dall'attento confronto tra la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.46 del 29/03/2000 (rilasciata su domanda di condono ex L.47/85 n. 2367/86) e la situazione reale dei luoghi, si può asseverare la presenza delle medesime difformità espresse al punto n.3 della presente relazione. La diversa distribuzione degli spazi interni, così come rinvenuti sui luoghi, ha determinato la creazione di ambienti maggiormente fruibili ed appetibili ai fini della vendita, quand'anche, non costituendo modifiche di tipo sostanziali. Urbanisticamente e graficamente è possibile sanare tali difformità mediante S.C.I.A. per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01; mentre dal punto di vista strutturale è necessario richiedere l'autorizzazione sismica in sanatoria per opere minori, riguardo all'esistenza dei finestrini lumi ingredienti" (cfr. perizia estimativa).*

**Titolo di provenienza:** l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di donazione del 15.11.2019 per notar De Sanctis, rep. 11389, racc. 8594, trascritto a Caserta il 19.11.2019, ai nn. 38352/29553.

**LOTTO DUE**

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 75.000,00 (settantacinquemila/00).**  
**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE, PARI AL 75% (settantacinque per cento)**  
**DEL PREZZO BASE D'ASTA: EURO 56.250,00**  
**(cinquataseimiladuecentocinquanta/00).**  
**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 4.000,00**  
**(quattromila/00).**

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano primo e secondo (collegati da una scala interna indipendente) del fabbricato ubicato in Orta di Atella (CE), alla Via Berlinguer n. 13; l'appartamento, al primo piano, è costituito da un unico ambiente soggiorno/cucina, oltre ad un servizio igienico; al secondo piano, invece, è costituito da un corridoio, due camere da letto e un servizio igienico. Superficie commerciale totale mq. 106,80.

**Dati catastali:** l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Berlinguer n. 9, piano 1-2, fol. 9, p.lla 366, sub. 2, categoria A/4, classe 3, vani 4, rendita catastale € 194,19.

**Confini:** l'immobile confina a est con Via Berlinguer, ad ovest con Acquedotto Campano, a sud con proprietà (omissis).

**Occupazione:** occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura.

**Regolarità edilizia e urbanistica:** Dall'esame della perizia estimativa redatta dall'ing. Stefano Pezzella, cui si rinvia integralmente, si legge quanto segue: *"Preliminarmente si precisa che non vi sono state variazioni catastali del bene in oggetto dall'epoca dell'ultimo atto derivativo di divisione del 15/11/2019, per cui si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nonché nel negozio di acquisto (a meno della variazione toponomastica non sostanziale, in quanto catastalmente indicato come ubicato in via Berlinguer n.9, in luogo dell'attuale civico n.13). Confrontando la planimetria catastale dell'immobile staggito (corrispondente al grafico allegato alla C.E. in Sanatoria n.46/2000) con quanto rilevato in loco dallo scrivente, si attesta la presenza di difformità sostanziali, riguardanti una diversa conformazione della scala nonché un ampliamento con aumento di volume del secondo piano. Altresì, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. raffronto seguente) ... L'edificio cui fa parte il cespite pignorato fu realizzato su suolo riportato al C.T. al F 9 P.lla 29/n. Dall'indagine esperita presso il locale Ufficio Tecnico sono state rinvenute le cartelle d'archivio contenenti la documentazione richiesta dallo scrivente (Cfr. allegato n.3 - atti amministrativi). Riguardo la certificazione urbanistica, come confrontabile dalla suddetta documentazione, la zona urbanistica di riferimento ove ricade il fabbricato in oggetto rientra in zona "B1" (zona di Urbanizzazione Recente Saturata). Altresì, lo stesso non insiste su suolo demaniale, inoltre su tale lotto di terreno del Comune di Orta di Atella non risultano vincoli in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc. Dall'attento confronto tra la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.46 del 29/03/2000 (rilasciata su domanda di condono ex L.47/85 n. 2367/86) e la situazione reale dei luoghi, si può asseverare la presenza delle difformità sostanziali, espresse al punto n.3 della presente relazione. La diversa distribuzione degli spazi*

*interni, la modifica della scala e l'ampliamento, così come rinvenuti sui luoghi, ha determinato la creazione di ambienti maggiormente fruibili ed appetibili ai fini della vendita, tuttavia le stesse costituiscono modifiche di tipo sostanziali, allo stato in parte non legittimabili. Urbanisticamente e graficamente non è possibile sanare l'ampliamento di volumetria del secondo piano a causa della violazione della distanza minima pari a 10 metri dall'adiacente fabbricato (posto al di là del cancello di ingresso al cortile); mentre è possibile sanare la diversa distribuzione degli spazi interni e parzialmente la scala, nel tratto esistente tra il piano terra di accesso ed il primo piano (il tratto tra il piano primo ed il secondo dovrebbe essere riportato allo stato assentito) mediante SCIA per accertamento di conformità (in virtù del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale n.5/2011). Dal punto di vista strutturale è necessario richiedere l'autorizzazione sismica in sanatoria per la sola scala nonché per l'abbattimento dei volumi non autorizzati ed il ripristino allo status quo ante del piano secondo. Si precisa che, nel caso in esame, non ha cognizione circa la data certa di ultimazione dei lavori relativi agli interventi sine titolo, quindi non è possibile operare il prescritto confronto fra la normativa edilizia ed urbanistica vigente oggi e quella di riferimento, esistente al momento di effettiva realizzazione delle opere. Pertanto, allo stato non si hanno elementi sufficienti per valutare la possibilità di presentazione di un'eventuale domanda per il permesso in sanatoria tramite accertamento di conformità, relativa all'ampliamento di volume del secondo piano. Per i summenzionati abusi riscontrati non sarà possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985 e successive modifiche. Infatti il comma citato permette la presentazione di domanda in sanatoria purché la stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge. L'ultimo condono, di cui al decreto legge n. 269/2003, è entrato in vigore il 2 ottobre 2003 (data di pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale n. 229 – Supplemento Ordinario n. 1571). Il titolo esecutivo posseduto dal precedente è il verbale di pignoramento notificato in data 21/11/2019 e trascritto in data 09/12/2019 ai nn. 41124/31813. Quindi le ragioni del credito sono ascrivibili all'anno 2019, data successiva all'entrata in vigore del decreto legge dell'ultimo condono (2 ottobre 2003). Ne discende che l'aggiudicatario non potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dall'art. 40 della summenzionata legge" (cfr. perizia estimativa).*

**Titolo di provenienza:** l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di donazione del 15.11.2019 per notar De Sanctis, rep. 11389, racc. 8594, trascritto a Caserta il 19.11.2019, ai nn. 38352/29553.

**PREZZO BASE D'ASTA: EURO 96.000,00 (novantaseimila/00).**  
**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE, PARI AL 75% (settantacinque per cento)**  
**DEL PREZZO BASE D'ASTA: EURO 72.000,00 (settantaduemila/00).**  
**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: EURO 5.000,00 (cinquemila/00).**

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra del fabbricato ubicato in Orta di Atella (CE), alla Via Tenete del Prete n. 32; l'appartamento è composto da corridoio, due camere da letto, vano soggiorno/cucina,

disimpegno, due servizi igienici e un ripostiglio. Superficie commerciale totale mq. 109,50.

**Dati catastali:** l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Tenente del Prete n. 32, piano T, fol. 102, p.lla 142, sub. 7, categoria A/4, classe 3, vani 5, rendita catastale € 242,73.

**Confini:** l'immobile confina a Nord con scala comune, ad Est con proprietà (omissis), a Ovest con cortile comune.

**Occupazione:** occupato da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

**Regolarità edilizia e urbanistica:** Dall'esame della perizia estimativa redatta dall'ing. Stefano Pezzella, cui si rinvia integralmente, si legge quanto segue:

*“Preliminarmente si precisa che non vi sono state variazioni catastali del bene in oggetto dall'epoca dell'ultimo atto derivativo di divisione del 15/11/2019, per cui si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nonché nel negozio di acquisto. Analizzando l'estratto di mappa catastale, emerge il mancato inserimento della sagoma del fabbricato, cui fa parte l'immobile pignorato. Pertanto, risulta necessario procedere all'aggiornamento mediante redazione del tipo mappale, a cura di topografo dotato di idonea strumentazione, i cui costi ammontano ad € 1,000.00 oneri inclusi... Confrontando la planimetria catastale dell'immobile staggito con quanto rilevato in loco dallo scrivente, si attesta la presenza di difformità, riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni, costituita dalla realizzazione di due bagni ed un ripostiglio, nonché la presenza di due finestrini lumi ingredienti supplementari, ricavati lungo la parete retrostante. L'edificio cui fa parte il cespite pignorato fu realizzato su suolo riportato al C.T. al F 2 P.lla 142. Dall'indagine esperita presso il locale Ufficio Tecnico sono state rinvenute le cartelle d'archivio contenenti la documentazione richiesta dallo scrivente (Cfr. allegato n.3 – atti amministrativi). Riguardo la certificazione urbanistica, come confrontabile dalla suddetta documentazione, la zona urbanistica di riferimento ove ricade il fabbricato in oggetto rientra in zona “B1” (zona di Urbanizzazione Recente Saturata). Altresì, lo stesso non insiste su suolo demaniale, inoltre su tale lotto di terreno del Comune di Orta di Atella non risultano vincoli in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc. Dall'attento confronto tra la planimetria allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria n.7 del 12/05/2011 (rilasciato su domanda di condono ex L.47/85 n. 2712/86) e la situazione reale dei luoghi, si può asseverare la presenza delle difformità non sostanziali, così come espresse al punto n.3 della presente relazione. Nel merito si precisa altresì che la presenza sui luoghi dei finestrini lumi ingredienti risulta raffigurata nel grafico allegato al summenzionato P.d.C. in sanatoria, per cui non necessitano di ulteriori richieste di sanatoria (cfr. grafico seguente relativo al titolo urbanistico rilasciato, nonché allegato n.3) ... La diversa distribuzione degli spazi interni, così come rinvenuti sui luoghi, ha determinato la creazione di ambienti maggiormente fruibili ed appetibili ai fini della vendita, quand'anche, non costituendo modifiche di tipo sostanziali. Urbanisticamente e graficamente è possibile sanare tali difformità mediante S.C.I.A. per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01” (cfr. perizia estimativa).*

**Titolo di provenienza:** l'immobile è pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di donazione del 15.11.2019 per notar De Sanctis, rep. 11389, racc. 8594, trascritto a Caserta il 19.11.2019, ai nn. 38352/29553.

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

Il gestore della vendita telematica è la società di seguito indicata: ASTALEGALE.NET S.P.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Vincenzo Gioiello.

### **OFFERTA**

L'offerta può 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.

### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE**

i requisiti di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione 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**

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente IBAN **IT75A0326822300052136399670** dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità 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.

### **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 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.

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 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 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato vincenzogioiello@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% (dieci per cento) del prezzo offerto, **dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 276-2020 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 l'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 ai soggetti offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o il luogo scelto dal professionista delegato per lo svolgimento della vendita.

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 l'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-PREZZO DI RIFERIMENTO 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-PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), 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 a 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 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

- a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche);
- 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:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine 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.

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 secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al g.e. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

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

Si precisa altresì che il professionista delegato:

- inviterà gli offerenti alla gara 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.

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 10.7.2025.

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita e al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate 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. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

#### **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 sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

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 di Napoli Nord, procedura esecutiva, n. 276-2020 RGE,

lotto\_\_\_\_\_” o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con l’indicazione del numero di procedura, del lotto, e vincolato all’ordine del Giudice dell’esecuzione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico). In tale ultimo caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo: i) l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c. Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell’art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (*creditore fondiario*), il versamento del prezzo avrà 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.

#### 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 20% - venti per cento - del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva, n. 276-2020 RGE, lotto n.\_\_\_\_”;
- oppure con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con l’indicazione del numero di procedura, il lotto, 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 su cui bonificare l’importo.

#### PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti all’esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell’aggiudicatario.

La liberazione dell’immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, 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, 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/tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme 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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, inoltrando la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, o comunque prendendo contatti con il custode giudiziario, avv. Vincenzo Gioiello, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e alla consistenza del bene.

### **DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO**

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato la dichiarazione antiriciclaggio ex artt. 585, comma 4, c.p.c., e 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

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

I servizi di pubblicità previsti sotto le lettere b) e c) saranno materialmente eseguiti da Aste Giudiziarie in linea s.p.a.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore, ed al debitore originario qualora la procedura sia proseguita contro il terzo proprietario, ex artt. 602 e ss. c.p.c..

Pozzuoli, 7.4.2025

Il Professionista Delegato  
**avv. Vincenzo Gioiello**