

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare RGE 396/2023 del Tribunale di Napoli Nord -
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Paone.

L'avv. Camilla Perone Pacifico con studio in Napoli, alla Via Cervantes 55/27,
delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in
seguito descritta,

AVVISA

che il giorno 19/05/2026 alle ore 15,30 si procederà, davanti a sé, alla **VENDITA
SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON
EVENTUALE GARA IN MODALITÀ 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 18/05/2026;
- (b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

PREZZO BASE D'ASTA EURO 108.760,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA)

EURO 81.570,00

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI euro
3.000,00**

DESCRIZIONE LOTTO

Piena ed intera proprietà di appartamento duplex sito in Aversa (CE), alla Via Nunzio Pelliccia, n.11, facente parte di un fabbricato denominato Codominio "Hibiscus", posto al piano terra e primo (i due livelli sono collegati da una scala interna), della superficie commerciale di 79,26 mq, composto da ingresso in cucina/soggiorno e bagno al piano terra; disimpegno, salone, ripostiglio, camera da letto, bagno padronale e due balconi al primo piano.

CONFINI: confinante con Via Nunzio Pelliccia, androne e corte comune sub 24 e con unità immobiliare sub 17;

DATI CATASTALI: riportato nel N.C.E.U. di Aversa al foglio 5, p.lla 5435, sub 13 cat. A/3, cl 2, consistenza 4,5 vani, Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte 95 mq, Rendita euro 383,47.

La vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'ing. Sandro Di Pietro, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'esperto ha accertato che:

-il fabbricato di cui fanno parte i subalterni pignorati è stato edificato in virtù di P.d.C. n.56/2009 del 23/04/2009, P.d.C. in Variante n.179/2009 del 07/10/2009 e P.d.C. n.154/2010 del 04/08/2010, a cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

-non risulta Ordinanza di demolizione del bene.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una annessione di SNR dall'unità immobiliare adiacente.

Ad avviso dell'esperto, pertanto, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, tenendo conto dell'esito dell'accertamento urbanistico, per l'eventuale aggiudicatario sarà necessario aggiornare la scheda catastale.

L'esperto ha stimato in euro 2.000,00 gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, decurtandoli dalla perizia di stima.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'ing. Sandro Di Pietro, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

ONERI

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali ai sensi dell'art 63 II comma disposizioni per l'attuazione e transitorie codice civile.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla debitrice esecutata giusta atto di compravendita per Notaio M. Musto del 14/12/2010, rep. 18264, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 16/12/2010 ai nn.32410/47276.

STATO DELL'IMMOBILE

L'appartamento è abitato da terzo soggetto senza titolo opponibile, che corrisponde indennità di occupazione.

LOTTO DUE

PREZZO BASE D'ASTA EURO 74.560,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA)

EURO 55.920,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI euro 2.000,00

DESCRIZIONE LOTTO

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Aversa (CE), alla Via Nunzio Pelliccia, n.11, facente parte di un fabbricato denominato Condominio "Hibiscus", posto al piano terra, della superficie commerciale di 60,89 mq, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni e due vani utili.

CONFINI: confinante con Via Nunzio Pelliccia, androne e corte comune sub 24 e vano scala sub 25;

DATI CATASTALI: riportato nel N.C.E.U. di Aversa al foglio 5, p.lla 5435, sub 14, cat. A/3, cl 2, consistenza 3,5 vani, Totale: 77 mq Totale escluse aree scoperte 77 mq, Rendita: Euro 298,25.

La vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'ing. Sandro Di Pietro, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'esperto ha accertato che:

-il fabbricato di cui fanno parte i subalterni pignorati è stato edificato in virtù di P.d.C. n.56/2009 del 23/04/2009, P.d.C. in Variante n.179/2009 del 07/10/2009 e P.d.C.n.154/2010 del 04/08/2010, a cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a una diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e nell'alterazione del prospetto Nord del fabbricato per la

realizzazione di una porta d'accesso in luogo della prevista finestra, da riportare allo stato assentito;

-non risulta Ordinanza di demolizione del bene.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una annessione di SNR dall'unità immobiliare adiacente.

Ad avviso dell'esperto, pertanto, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, tenendo conto dell'esito dell'accertamento urbanistico, per l'eventuale aggiudicatario sarà necessario aggiornare la scheda catastale.

L'esperto ha stimato in euro 3.000,00 gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, decurtandoli dalla perizia di stima.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'ing. Sandro Di Pietro, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

ONERI

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali ai sensi dell'art 63 II comma disposizioni per l'attuazione e transitorie codice civile.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla debitrice eseguita giusta atto di compravendita per Notaio M. Musto del 14/12/2010, rep. 18264, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 16/12/2010 ai nn.32410/47276.

STATO DELL'IMMOBILE

Il bene allo stato è libero e nella disponibilità della custodia.

LOTTO TRE

PREZZO BASE D'ASTA EURO 209.100,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA)

EURO 156.825,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI euro

3.000,00

DESCRIZIONE LOTTO

Piena ed intera proprietà di appartamento con adiacente lastrico solare sito in Aversa (CE), alla Via Nunzio Pelliccia, n.11, facente parte di un fabbricato denominato Codominio “Hibiscus”, posto al piano primo e secondo; l'appartamento ha una consistenza catastale di 7,5 vani, mentre il lastrico solare di 27 mq, il tutto della superficie commerciale complessiva di 154,79 mq; composto al primo piano, da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, vano utile, bagno e balcone, mentre al secondo piano, da disimpegno, due camere da letto, di cui quella padronale con cabina armadio e bagno in camera, altro bagno e ripostiglio; i due livelli sono collegati da una scala interna.

CONFINI: il tutto confina con sub 27, proiezione su corte comune sub 24, vano scala sub 25, p.lla 5106 e p.lla 5567;

DATI CATASTALI:

-l'appartamento è riportato nel N.C.E.U. di Aversa al foglio 5, p.lla 5435, sub 16, cat. A/3, cl 2, consistenza 7,5 vani, Totale: 166 mq Totale escluse aree scoperte, 162 mq, Rendita euro 639,12;

-il lastrico solare è riportato nel N.C.E.U. di Aversa al foglio 5, p.lla 5435, sub 23, cat. F/5, consistenza 27 mq.

La vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'ing. Sandro Di Pietro, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'esperto ha accertato che:

- il fabbricato di cui fanno parte i subalterni pignorati è stato edificato in virtù di P.d.C. n.56/2009 del 23/04/2009, P.d.C. in Variante n.179/2009 del 07/10/2009 e P.d.C. n.154/2010 del 04/08/2010, cui non è conforme lo stato dei luoghi rinvenuti nel duplex per ampliamenti abusivi da riportare allo stato assentito, mentre, relativamente al lastrico solare, per una porzione di superficie di solaio non realizzata, sanabile ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- non risulta Ordinanza di demolizione del bene.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad ampliamenti realizzati per il duplex e per superficie di solaio non edificata per il lastrico solare.

Ad avviso dell'esperto, pertanto, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, tenendo conto dell'esito dell'accertamento urbanistico, per l'eventuale aggiudicatario sarà necessario aggiornare l'elaborato planimetrico.

L'esperto ha stimato in euro 5.000,00 gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, decurtandoli dalla perizia di stima.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'ing. Sandro Di Pietro, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

ONERI

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali ai sensi dell'art 63 II comma disposizioni per l'attuazione e transitorie codice civile.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla debitrice esecutata giusta atto di compravendita per Notaio M. Musto del 14/12/2010, rep. 18264, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 16/12/2010 ai nn.32410/47276.

STATO DELL'IMMOBILE

Il bene è occupato da terzo soggetto senza titolo opponibile che corrisponde indennità di occupazione.

LOTTO QUATTRO

PREZZO BASE D'ASTA EURO 145.660,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA)

EURO 109.245,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI euro 3.000,00

DESCRIZIONE LOTTO

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Aversa (CE), alla Via Nunzio Pelliccia, n.11, facente parte di un fabbricato denominato Codominio "Hibiscus", posto al piano secondo, della superficie commerciale di 112,44 mq, composto da ingresso in soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, di cui quella padronale con bagno e cabina armadio, altro bagno, due balconcini e un terrazzo scoperto con adiacente balcone e ripostiglio.

CONFINI: confinante con Via Nunzio Pelliccia, proiezione su corte comune sub 24, vano scala sub 25 e p.lla 5567;

DATI CATASTALI: l'appartamento è riportato nel N.C.E.U. di Aversa al foglio 5, p.lla 5435, sub 18 cat. A/3, cl 2, consistenza 5 vani, Totale: 114 mq Totale escluse aree scoperte 104 mq, Rendita Euro 426,08.

La vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'ing. Sandro Di Pietro, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'esperto ha accertato che:

-il fabbricato, di cui fanno parte i subalterni pignorati è stato edificato in virtù di P.d.C. n.56/2009 del 23/04/2009, P.d.C. in Variante n.179/2009 del 07/10/2009 e P.d.C. n.154/2010 del 04/08/2010, a cui non è conforme lo stato dei luoghi per l'edificazione di un ripostiglio esterno, da rimuovere, e per una lieve diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di una finestra nel WC 1, da sanare ex art 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nel rispetto del Regolamento Condominiale;

-non risulta Ordinanza di demolizione del bene.

Ad avviso dell'esperto, pertanto, confrontando le risultanze catastali con lo stato dei luoghi rinvenuto, tenendo conto dell'esito dell'accertamento urbanistico, per l'eventuale aggiudicatario sarà necessario aggiornare la scheda catastale, attualmente difforme.

L'esperto ha stimato in euro 3.000,00 gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, decurtandoli dalla perizia di stima.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'ing. Sandro Di Pietro, che forma parte integrante del presente avviso, alla quale integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

ONERI

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali ai sensi dell'art 63 II comma disposizioni per l'attuazione e transitorie codice civile.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla debitrice esecutata giusta atto di compravendita per Notaio M. Musto del 14/12/2010, rep. 18264, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 16/12/2010 ai nn.32410/47276.

STATO DELL'IMMOBILE

Il bene è occupato da terzo soggetto senza titolo opponibile che corrisponde indennità di occupazione.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.P.A.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito *internet* www.spazioaste.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Camilla Perone Pacifico.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in

comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (il cui bonifico, pertanto, dovrà essere effettuato prima di predisporre l'offerta) ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

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

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (a pena di inammissibilità).

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'artt. 12 comma 4, e 13, 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, D.P.R. n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, 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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato avv.peronepacifico@pec.it;
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la

Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice IBAN **IT75A0326822300052136399670**.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 396/2023 R.G.E.”, lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l’ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, con l’avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell’offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l’accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, l’esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l’esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell’ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato (*che, come detto, dovrà avvenire entro il giorno e l’ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse*) l’offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l’offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all’IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell’offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato ovvero presso il luogo da questi scelto.

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 indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- (b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete,

che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta (*rectius*, maggior prezzo offerto) ovvero sull'offerta migliore, quest'ultima individuata sulla base dei seguenti parametri i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori ad euro 3.000,00 per il lotto 1, ad euro 2.000,00 per il lotto 2, ad euro 3.000,00 per il lotto 3 e ad 3.000,00 euro per il lotto 4.

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 21/05/2026;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

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

Si precisa che:

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un 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% del prezzo di aggiudicazione), a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Si precisa che gli importi versati dall'aggiudicatario siano 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 di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica".

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.

La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di

cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

PRECISAZIONI

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

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Ogni onere fiscale 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 o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Camilla Perone Pacifico, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. 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, www.asteannunci.it e 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 a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

d) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 (quaranta) 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 *link* ovvero indicazione dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

e) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.



Tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Camilla Perone Pacifico (Tel. 081/18858628 – peronepacifico@libero.it).

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

Il professionista delegato
Avv. Camilla Perone Pacifico

