

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Espropriazioni Immobiliari

.

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

R.G.E. NR. 407/2017

.

L' **Avvocato Vincenzo Coraggio**, professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ordinanza di delega alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza di delega alle operazioni di vendita del 13 ottobre 2022 del G.E. Dott. A. Cirma del Tribunale di Napoli Nord in Aversa, emessa nel procedimento espropriativo **NR. 407 – 2017 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c., *nonché vista l'ordinanza del 13.06.2025 del G.E. Dott.ssa Buffardo Annamaria,*

AVVISA CHE

1. il **giorno 4 NOVEMBRE 2025 alle ore 16:00 e ss.**, con operazioni telematiche **esclusivamente da remoto** presso il proprio studio, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del bene immobile di seguito individuato, e già descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti del C.T.U. dell'Esproprio - Arch. Vittorio Merito, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

2. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "*Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015*" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi, nonché come espressamente stabilito dalla Ordinanza di Delega alle operazioni di vendita del Tribunale di Napoli Nord emessa il 13.10.2022;

3. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere 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 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.

4. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

5. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE IN VENDITA

“LOTTO UNICO”

piena ed intera proprietà di compendio ubicato in Trentola Ducenta (Ce) alla via Enea n. 4; è composto da: BENE 1 e BENE 2: appartamento formato da n. 2 ambienti (soggiorno/cucina e camera privi di w.c.); confinano nel loro insieme a nord con edificio censito al NCEU del Comune di Trentola Ducenta al fg. 3, p.lla 2030, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Trentola Ducenta al fg. 3, p.lla 275 e a sud con corte comune censita al CT del Comune di Trentola Ducenta al fg. 3, p.lla 225 salvo altri; **riportati: BENE 1 - censito al NCEU del Comune di Trentola Ducenta al foglio 3, part. 189, sub 1**, categoria A/4, classe 5, cons. 1 vani, rendita € 51,65. - Mappali Terreni Correlati Sezione B – fg. 3 – p.lla 210.; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; **BENE 2 - censito al NCEU del Comune di Trentola Ducenta al foglio 3, part. 189, sub 2 (graffato p.lla 200 sub 4)**, categoria A/4, classe 5, cons. 1 vani, rendita € 51,65. - Mappali Terreni Correlati Sezione B – fg. 3 – p.lla 200 e p.lla 210; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; **BENE 3 e BENE 4: appartamento** formato da Salone/cucina, n.2 ambienti, corridoio, n. 1 w.c. e balcone nella corte; i beni de quibus, nello stato di fatto, confinano nel loro insieme a est con via Enea, a sud con edificio censito al NCEU del

Comune di Trentola Ducenta al fg. 3, p.lla 5040 e a nord con corte comune censita al CT del Comune di Trentola Ducenta fg. 3, p.lla 225 salvo altri, **riportati BENE 3 - censito al NCEU del Comune di Trentola Ducenta al foglio 3, part. 200, sub 2**, categoria A/4, classe 5, cons. 1 vani, rendita € 51,65. - Mappali Terreni Correlati Sezione B – fg. 3 – p.lla 200 e p.lla 210; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; **BENE 4 - censito al NCEU del Comune di Trentola Ducenta al foglio 3, part. 200, sub 3**, categoria A/4, classe 5, cons. 1 vani, rendita € 51,65. - Mappali Terreni Correlati Sezione B – fg. 3 – p.lla 200 e p.lla 210; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Il Responsabile dell'area tecnica ha comunicato, con nota in data 26.04.2022 prot. n. 5675, quanto segue: *cfr. (all.5) Omissis "In riferimento all'istanza in oggetto segnata, si comunica che, da verifiche effettuate dal personale dipendente addetto alle ricerche in archivio, agli atti di ufficio non sono stati rinvenuti titoli abilitativi riconducibili ai soggetti indicati nell'istanza. Tuttavia, per scarsità degli elementi forniti (estremi titolo abilitativo) non si esclude che, all'interno del suddetto archivio, possano reperirsi atti riconducibili agli stessi, essendo lo stesso sprovvisto di catalogazione e classificazione."* Lo Esperto, a seguito di quanto sopra riportato e quanto ulteriormente constatato, ritiene che per il : BENE 1 e BENE 2 La realizzazione dei predetti cespiti, constatato quanto desunto dalla mappa di revisione, è avvenuta in data antecedente all'anno 1954. L'aggiudicatario dovrà provvedere a realizzare, all'interno dei cespiti, i servizi igienici. Lo scrivente precisa che, allo stato, non è possibile verificare se lo stato dei luoghi è conforme con quanto realizzato alla data di redazione della mappa di revisione (anno 1954). BENE 3- BENE 4. L'esperto ha acquisito, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate- Catasto, al fine di verificare le consistenze e il posizionamento dei cespiti *de quibus*, i Mod. 5 riferiti all'anno 1945. (all.3 ed ha verificato che lo stato dei luoghi, rispetto ai grafici allegati ai Mod. 5, è stato radicalmente trasformato. (art. 9 bis comma 1 bis D.lgs. 76/2020). **Le predette difformità, allo stato, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, tra l'altro, risultano in contrasto con la normativa vigente (NTA art. 19 zona A).** I predetti abusi, allo stato, non sono stati sanati e non sono condonabili ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione delle predette opere illegittime. L'aggiudicatario, fatto salvo la verifica di eventuali titoli edilizi non rinvenuti, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nei predetti Mod. 5. **L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato ha precisato in perizia che: - è fatto salvo, in ogni caso, il potere autorizzativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o**

connesso allo stato di fatto e di diritto del bene *de quo* e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi. - per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati. Ai fini della provenienza del cespite il presente avviso fa completo riferimento all'atto di provenienza individuato nella certificazione notarile e nella richiamata perizia del C.T.U. dell' Esproprio.

Disponibilità del bene : Occupato dai debitori esecutati (famiglia).

Oneri condominiali: Il CTU ha accertato che non risulta costituito alcun Condominio.

Prezzo base ribassato: € 63.619,00 (Euro sessantatremilaseicentodiciannove/00).

Offerta minima: € 47.715,00 (Euro quarantasettemilasettecentoquindici/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

..***

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

DISCIPLINA PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

a) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

b) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente con le modalità telematiche sotto indicate, entro le ore **23.59** del giorno **3 NOVEMBRE 2025** (giorno antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. 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.

c) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Nei casi programmati e pubblicamente accertati 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, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato Avv. Vincenzo Coraggio [coraggio@arterapec.it] che, *solo eccezionalmente nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, in ogni caso, per la sua validità dovrà essere documentato il mancato funzionamento dell'indicato portale*, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere, a pena di inammissibilità della domanda i seguenti requisiti :

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è

necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite apposita *posta elettronica certificata per la vendita telematica (sempre attraverso il sistema informatizzato del PVP)* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che **non potrà essere mai inferiore all'offerta minima** indicata nel presente avviso;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati :

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo

della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione, ma prima e/o unitamente al versamento del saldo prezzo (contestualmente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 minorenne, 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, visura camerale storica, 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L’offerente potrà, altresì, dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c.

a) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **venticinque per cento (25 %) del prezzo offerto (come da provvedimento autorizzativo del G.E.)**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita intestato a :*"ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A."* dedicato alle vendite telematiche per il Tribunale di Napoli Nord in Aversa - recante il seguente IBAN :

IT 29 I 03268 22300 052849400447 solo per l'importo

della cauzione pari al 25 % del prezzo offerto.

Si precisa che tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, oppure nell'ipotesi di mancato saldo del prezzo di vendita in favore della Procedura Espropriativa e dei suoi creditori. **Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva nr. 407/2017 R.G.E. LOTTO UNICO versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, quindi con congruo anticipo.** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato dal Delegato e dal Gestore della Vendita, l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile e quindi esclusa.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> , tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni reperibili sul sito internet *"pst.giustizia.it"*. **In ogni caso, la ricevuta di pagamento se non allegata alla offerta, potrà essere fornita successivamente dallo aggiudicatario, non costituendo causa di esclusione dalla gara.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo **esclusivamente** mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione dal Gestore della Vendita Telematica.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

..***

b) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. **Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara terminerà alle ore 11:00 del 6 NOVEMBRE 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 16 (sedici) prolungamenti e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE.**

..***

b) **Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (*dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara*), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

..***

d) L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura o **assegno circolare non trasferibile**, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine perentorio di 120 giorni** dall'aggiudicazione. *Il professionista delegato provvederà a comunicare le modalità di consegna degli assegni circolari per le spese ed il saldo prezzo, così intestati : 1) Saldo prezzo : "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 407-2017 R.G.E. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD". 2) Spese : "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 407-2017 R.G.E. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD SPESE"* ed eventualmente le coordinate bancarie per il bonifico Prezzo o Spese. Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario, come tutte le eventuali sanatorie per abusi edilizi riscontrati nel cespite in vendita, ivi comprese le spese per l'A.P.E. qualora dovesse essere ritenuto necessario in fase di trasferimento.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n.407-2021 R.G.E. TRIBUNALE DI NAPOLI

NORD". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio e *nelle esclusive ed opportune sedi telematiche*.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene staggito deve avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

Maggiori informazioni presso il Custode giudiziario e delegato alle operazioni di vendita Avv. Vincenzo Coraggio, con studio in Napoli alla Via Santa Teresa Degli Scalzi 156D (E-mail.: vincenzo.coraggio@libero.it Tel.: 081-188.575.13)

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione espressa ed incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, nel regolamento generale di partecipazione alle aste telematiche e nei suoi allegati, compresa la relazione notarile;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

..***

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settantacinque (75) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sul sito web www.astegiudiziarie.it, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.
3. pubblicazione su un quotidiano di diffusione Locale, almeno 45 giorni prima della Vendita giudiziaria, selezionato dal professionista delegato, nonché sul sito del Tribunale di Napoli Nord in Aversa (area pubblicità legale) : <https://tribunale-napolinord.giustizia.it/>, con le indicazioni minime di cui all'ordinanza di vendita per la individuazione del cespite in vendita e della modalità esclusivamente telematica.
4. 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.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge, precisando che il presente Avviso fa riferimento all'ordinanza di delega alle operazioni di vendita.

Napoli, 02.08.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Vincenzo Coraggio