

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **Avv. Sabatino Madonna**, con studio in Santa Maria Capua Vetere al viale Kennedy n. 90, iscritto nell'Albo dell'Ordine degli Avvocati di Santa Maria Capua Vetere;

- vista la delega del G.E. Dr.ssa Annamaria Buffardo del 21.01.2026 ex lege 302/98;

- vista l'entrata in vigore del DL n.83 del 2015, convertito in legge n.132 del 2015;

- vista la pubblicazione in G.U.-serie Generale n.16 del 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art.161-quater disp.att.cpc e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L.n.83 del 2015 convertito con legge n.132 del 2015;

- letto l'art.161 ter disp.att.cpc e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.02.2015;

- letti gli atti del processo esecutivo **RGE 421/2024** contro i signori

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

in virtù di pignoramento immobiliare notificato in data 02.10.2024 e regolarmente trascritto in data 08.11.2024 ai nn.Reg.Gen.53981/Reg.Part.42414 presso la competente Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2;

-Creditore Pignorante: Olympia SPV srl, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avv.Antonella Merola pec antonellamerola@puntopec.it;

- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;

- rilevato che va disposta la vendita;

- vista la relazione di stima dei beni pignorati;

- letti gli artt. 591 bis e 571 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **11.11.2026** alle ore 16.00 e seguenti, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

degli immobili in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato, dinanzi a sè presso il proprio studio in Santa Maria Capua Vetere al Viale Kennedy n. 90.

Si precisa che:

a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e quindi **entro le ore 23.59 del 10.11.2026**;

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 UNICO: Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Afragola alla via Alcide De Gasperi n. 123, piano 1°, int. 2 composto da 5 vani, cucina, bagno, bagno di servizio e terrazzo a livello, il tutto in pessime condizioni manutentive e conservative, con giardino/cortile circostante. Confina come da planimetria catastale e titolo di provenienza e previa verifica con lo stato attuale dei luoghi, con altra proprietà, via De Gasperi, cassa scale e cortile. **È riportato nel C.F. al foglio 4, p.lla 575, sub 9, cat. A/2, classe 6, consistenza 12 vani, rendita € 929,62.**

L'esperto stimatore riferisce che, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Afragola, risulta che per il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 2534 del 21/06/1962, avente per oggetto la realizzazione di un fabbricato di 62 vani utili e 108 accessori, e certificato di agibilità rilasciato in data 10/01/1964. Il richiamato ente ha attestato altresì che non risultano presentati e/o rilasciati ulteriori titoli edilizi. Si evidenzia altresì che nell'atto di compravendita, con il quale i debitori esecutati acquistano il bene in oggetto, è menzionata una domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 presentata il 26/06/1990 prot. 10763 per la quale è stato versato l'intero importo dovuto a titolo di oblazione. Al riguardo il Comune di Afragola ha attestato che "...dalla consultazione dei registri cartacei dell'Ufficio Condono ed Abusivismo edilizio in data 26/06/1990 con prot.n.3476 risulta presentata un'istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85, alla quale non è stato dato alcun riscontro in quanto ritenuta irricevibile per la presentazione avvenuta fuori termine (26/06/1990). Non risultano presentate ulteriori istanze di condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03. Non risultano emanati provvedimenti sanzionatori (ordinanze di demolizione, ripristino stato dei luoghi, ecc.)." Alla luce di quanto sopra riportato, eseguendo un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e il grafico allegato alla Licenza Edilizia n. 2534, è stato riscontrato un ampliamento sia del terrazzo che dell'appartamento sul lato sud e conseguente diversa distribuzione interna. Allo stato, ne consegue, sulla scorta di quanto sopra riportato ed acquisito, che l'ampliamento è da considerarsi privo di titoli autorizzativi e non sanabile.

L'esperto stimatore rappresenta, altresì, che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L. 326/2003). In forza del mandato ricevuto l'esperto stimatore dovrebbe prevedere i costi necessari all'eliminazione delle difformità non sanabili,



ma lo stesso è del parere che non sia possibile attuare il ripristino dello stato dei luoghi mediante l'eliminazione di quanto realizzato poiché il tutto funge da solaio di copertura del piano sottostante; evidenza, altresì, che il calcolo del più probabile valore di mercato utilizzando il c.d. "valore d'uso" non trova applicabilità nel caso di specie in quanto il bene non potrà essere eventualmente demolito. In considerazione di quanto rappresentato l'esperto stimatore ha ritenuto di procedere applicando, sulla stima del cespite, una decurtazione del 50% sul valore di mercato calcolato. Circa la diversa distribuzione interna si può invece procedere con il DPR 380/2001 e con dei costi stimati pari a € 2.500,00. L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del compendio pignorato e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi e ferma ogni successiva valutazione da parte dell'ente pubblico, con tutte le conseguenze del caso che, allo stato, non può individuare e prevedere. Il fabbricato ricade in: - zona "B1 -Insediamenti urbani saturi residenziale" - Centro abitato. Si precisa che, rispetto alle foto allegate all'elaborato peritale, sono state oggetto di furto cinque grate in ferro esterne agli infissi sul terrazzo a livello ed il gabbiotto in plexiglass sul medesimo terrazzo. Alla data di redazione del presente avviso l'immobile è libero da persone ma occupato da beni mobili.

PREZZO BASE D'ASTA € 135.807,30
(euro centotrentacinquemilaottocentosette/30)

OFFERTA MINIMA € 101.855,50
(euro centounomilaottocentocinquantacinque/50)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI

€ 3.000,00 (euro tremila/00)

Gli immobili risultano meglio indicati e descritti nella perizia stimativa in atti dell'Arch. Angela Strazzella, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica, nonché lo stato di occupazione degli stessi.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società Edicom Finance srl s.u..

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Avv. Sabatino Madonna.

OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. 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 al modulo web "Offerta telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

L'offerta deve contenere:

- 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;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e 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, con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TNR, escludendo le lettere) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati 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 e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del **gestore della vendita telematica dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770** 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 (**a pena di inammissibilità**);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (**a pena di inammissibilità**);
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al procuratore che effettua l'offerta (**a pena di inammissibilità**);
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ex art. 571 cpc, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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 del 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.

Il file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, generato al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 accedendo all'area "Pagamenti PagoPa" sul Portale dei Servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla Pec con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Si rappresenta inoltre che, esclusivamente 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 si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato **sabatino.madonna@avvocatismev.com**; 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 intende 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del **10% del prezzo offerto** deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: **IT02A0326812000052914015770, con causale "Proc.Esec.n.421/2024 RGE, Lotto Unico versamento cauzione"**; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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 indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile; del pari l'offerta sarà considerata inammissibile se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. In caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'Istituto con la clausola

“senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della Banca ricevente; se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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 e 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

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

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà invece 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

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

Il professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso.

Nello specifico, 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'accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita

telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, e procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE e GARA

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 ed 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 salvo che:

- il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al GE;
- 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 sull'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' 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) 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;

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci; in particolare l'offerta minima di rilancio per l'acquisto sarà così determinata: VALORE LOTTO RILANCIO

da € 0.00 ad € 25.000,00 € 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,00 € 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00 € 2.000,00

da € 100.001,00 ad € 250.000,00 € 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00 € 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00 € 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00 € 15.000,00

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nominato;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista 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;**

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 fino 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);

si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11.00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- 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.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

- A) nel caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto;
- B) in caso di mancanza di rilanci 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.

All'esito di tali verifiche, il professionista procederà all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- 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 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 una 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 tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al GE.

In secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 e 589 cpc; in tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 o si sia celebrata la gara entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale-Cass.Civ.Sez.III n.18421/2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 giorni il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 giorni.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero della procedura 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).

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 cpc.

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.

Se il bene è gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del RD 646/1905 ovvero del DPR n.7/1976 ovvero dell'art.38 del D.Lgs.385/1993 (creditore fondiario), il versamento del saldo prezzo deve

aver 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 un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, 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 saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (Cass.4447/2023).

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario

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

DICHIARAZIONE EX ART.585 COMMA 4 CPC

(cosiddetta dichiarazione antiriciclaggio)

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese l'aggiudicatario 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 del decreto legislativo del 21.11.2007 n.231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica".

Nel caso in cui, entro il termine del saldo prezzo, non è resa tale dichiarazione, il GE dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

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, salvo dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

LIBERAZIONE 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, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

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.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

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 in assenza tuttavia di 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 ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Sabatino Madonna, con studio in Santa Maria Capua Vetere al Viale Kennedy n. 90 (tel. 0823.1656102 – fax 0823.1656105), 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 e fornire ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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

PUBBLICITA'

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 sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 cpc comma 1 cpc prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con allegata copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie;

b) Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; la società Aste Giudiziarie Inlinea spa avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla vetrina immobiliare permanente accessibile da astegiudiziarie.it;

c) Pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da aste giudiziarie in linea spa sui siti internet casa.it, idealista.it, bakeca.it e subito.it, almeno 45 (quarantacinque) 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 ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

d) mediante la divulgazione a cura di Aste Giudiziarie In Linea spa dell'avviso di vendita mediante riproduzione dello stesso in n.500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti della zona in cui è ubicato l'immobile, almeno 20 (venti) giorni prima del termine fissato per la vendita;

e) pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa, tramite il sistema "Social Media Marketing" di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del tribunale gestita dalla società su Facebook e Instagram, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita;

f) mediante la pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet astegiudiziarie.it.

Santa Maria Capua Vetere-Aversa, 20.07.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Sabatino Madonna



