

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto avv. Valeria Collicelli, delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe con ordinanza del 16.04.2025

AVVISA

che il giorno **3 dicembre 2025 alle ore 15:00** tramite il portale www.spazioaste.it, si procederà -ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al DM n. 32 del 26.02.2015 e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, del seguente bene:

LOTTO UNICO – Prezzo Base: € 285.000,00 - Offerta 75%: € 213.750,00 - Aumenti minimi: € 3.000,00

Piena e intera proprietà di piccolo fabbricato ad uso abitativo della superficie totale convenzionale di 595,00 mq, sito in Casapesenna (CE) alla I traversa Corso Europa n. 4, caratterizzato da due livelli fuori terra, piano sottotetto e piano cantinato nonché da un'area cortilizia pavimentata pertinenziale che lo circonda su tutti i lati e sul cui perimetro sud insistono manufatti terranei adibiti a deposito. L'accesso ai luoghi può avvenire da tre varchi, uno pedonale e due carrabili, posti sulla citata I traversa Corso Europa. L'ingresso principale è allocato al civico n. 4.

Il compendio, nato con vocazione unifamiliare, allo stato risulta frazionato in due unità abitative: l'una, principale, impegna la parte anteriore del piano terra e l'intero piano primo, con scala di collegamento interna; l'altra, di dimensioni minori, occupa la parte posteriore del piano terra e risulta collegata, da scala interna, al sottostante piano cantinato. L'accesso a quest'ultimo avviene altresì da una scala esterna, posta in prossimità dell'angolo nord-ovest del fabbricato. Il detto piano cantinato, in particolare, risulta caratterizzato da due ambienti utilizzati come ufficio, con annesso servizio, e da un'area, più estesa, utilizzata quale deposito. Nella consistenza del deposito è incluso il vano della pregressa scala di collegamento del fabbricato, rimossa all'atto della ristrutturazione avvenuta nel 2008.

Dal piano cantinato, a mezzo di una scala interna, si accede all'unità abitativa minore, allocata sul retro del piano terra del manufatto. Quest'ultima risulta caratterizzata da una prima cameretta, realizzata nel volume ottenuto dalla chiusura di una originaria porzione di portico coperto da falda a struttura lignea, nonché, in sequenza, da camera da letto padronale, bagno e soggiorno/pranzo; la cucina è ricavata nel duale ed opposto volume della prima cameretta, sempre ottenuto dalla chiusura di un originario portico coperto da falda a struttura lignea. Ai luoghi si accede anche in maniera diretta dall'esterno, ossia dal retro dell'area cortilizia di pertinenza. La piccola unità versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'accesso all'unità abitativa principale avviene dal fronte anteriore del manufatto. Il portoncino di ingresso, al piano terra, immette nell'ampio soggiorno dal quale, sulla sinistra, si accede alla cucina, nonché ad un corridoio sul cui fondo è allocato un bagno, e sulla destra alla scala che conduce al piano superiore. Qui sono allocati un ambiente centrale di disimpegno, una lavanderia, tre ampie camere da letto, tre bagni, di cui due con accesso dalla camera di afferenza. Una delle camere con bagno interno è altresì dotata di cabina armadio. Il tutto decisamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto attiene al sottotetto, da considerarsi come area tecnica non abitabile, si evidenzia l'assenza di un comodo accesso ossia di una scala fissa: è presente, presso l'ambiente di disimpegno centrale del piano primo, una botola di accesso a soffitto.

Per quanto attiene, infine, alle aree esterne, si rileva che a margine degli accessi, anteriore e posteriore, delle due unità abitative si apprezzano zone pavimentate leggermente rialzate rispetto alla quota della corte. La zona anteriore è altresì perimetrata con una ringhiera metallica. L'area cortilizia risulta quasi interamente pavimentata, in parte con piastrelle di cemento pressato e in parte con rivestimento di tipo continuo, parzialmente usurato. Sul fondo del lotto, ossia sul perimetro sud dello stesso, si apprezza la presenza di un sistema di tettoie e tre piccoli volumi terranei, l'uno principale e gli altri minori, disposti in sequenza e impiegati, prevalentemente, come locali di servizio/deposito. A margine di questo primo blocco, sul perimetro ovest del lotto, si rileva la presenza di una ulteriore tettoria e di un ultimo volume terraneo, più recente, adibito a servizio/lavanderia. Il tutto in discreto stato manutentivo.

L'unità risulta nel complesso censita dal 05/05/2015 in C.F. del Comune di Casapesenna: **foglio 5, p.lla 5338, sub 14, cat. F/4**, Corso Europa, Piani S1-T-1.

Confini: a nord, area cortilizia con distacco da via Giovanni Pascoli; a est, area cortilizia con distacco da via I traversa Corso Europa; a nord, area cortilizia con distacco dal fabbricato censito al foglio 5, p.lla 5338, subb 5,6,7,8,9,10,11; ad ovest, area cortilizia con distacco da proprietà censita al foglio 5, p.lla 487

Stato di occupazione: l'immobile è libero e versa in condizioni di abbandono.

Provenienza: La piena proprietà dei beni è pervenuta ai debitori, coniugati in comunione dei beni, in virtù di atto di divisione rogato dal notaio Giovannibattista Musto in data 02/05/2008, rep. 114296, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV addì 28/05/2008 ai nn. 24955/17176. Con detto atto i debitori, unitamente ai numerosi comproprietari di un ampio compendio di immobili siti in Casapesenna (ancora catastalmente in comune di San Cipriano d'Aversa), stabiliscono di sciogliere la comunione relativamente a detto compendio, divenendo essi pieni proprietari, oltre altro, dell'unità staggità, in un pregresso assetto della stessa.

Situazione catastale e edilizia: come accertato dall'esperto ing. Alba De Pascale e secondo quanto dallo stesso riportato nella perizia depositata in atti, alla quale integralmente si rinvia anche per una migliore e più dettagliata descrizione del bene in vendita e che gli offerenti devono consultare prima di partecipare alla vendita:

CATASTO:

I dati catastali attuali non coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento (C.F. comune di San Cipriano d'Aversa, foglio 11, p.lla 435, sub 14 già sub 4), ma tra i pregressi e gli attuali vi è continuità e corrispondenza.

I dati di classamento in atti non risultano congruenti con la destinazione e le caratteristiche attuali del compendio in quanto l'unità, ancorché perfettamente ultimata e pienamente utilizzata, è ancora formalmente censita in categoria F4 (categoria transitoria impiegata per manufatti esistenti presso i quali sono in corso lavori di ristrutturazione).

Atteso quanto sopra, non risulta neanche alcuna planimetria catastale allegata; l'ultima planimetria in atti è stata quella che riferivasi al pregresso assetto dei luoghi (ante ristrutturazione), censito con il sub 4 della p.lla 435 al foglio 11 del censuario fabbricati del comune di San Cipriano d'Aversa.

I dati relativi all'indirizzo non sono pienamente corretti in quanto, in visura, è riportato ancora il pregresso e generico identificativo toponomastico (corso Europa snc in luogo dell'attuale I trav. Corso Europa n. 4);

L'intestazione attuale è correttamente in capo agli esecutari per le relative quote e gli spettanti diritti di proprietà.

EDILIZIA:

Il compendio staggito deriva dalla trasformazione di un originario manufatto edificato, *sine titulo*.

Nel 1985 viene presentata istanza di condono protocollo n. 1842 in data 30/09/1986, avente ad oggetto due manufatti composti da piano cantinato e due livelli fuori terra; a fronte della detta istanza, in data 04/12/1997 il comune di Casapesenna rilascia concessione in sanatoria n. 53.

Successivamente, viene presentata istanza per il rilascio di un Permesso di Costruire volto alla trasformazione/ristrutturazione del manufatto centrale (corpo B) del lotto di afferenza (lotto al tempo censito con la p.lla 435 al foglio 11 del censuario di San Cipriano d'Aversa), sanato con la concessione n. 53 del 1997. Nelle more tale fabbricato, corpo B, era stato separato dall'altro immobile, corpo C, pure sanato con la concessione n. 53 del 1997, a mezzo dell'odierno muretto con soprastante inferriata che delimita l'area cortilizia del primo da quella del secondo. A fronte dell'istanza presentata in data 11/07/2007 con prot. 3124 (pratica n. 13/07), e del progetto a firma dell'arch. Giovanni Sparaco, il comune di Casapesenna rilasciava Permesso di Costruire n. 11 in data 13/09/2007. Nessun altro titolo risulta agli atti del comune di Casapesenna per il manufatto staggito.

Rispetto ai contenuti del PdC del 2007, lo stato attuale dei luoghi presenti le seguenti difformità sostanziali:

- ☐ Al piano cantinato: realizzazione parziale di partizioni interne, volte alla definizione di due ambienti, con servizio, da utilizzare come ufficio;
- ☐ Al piano terra: frazionamento in due unità abitative, realizzazione di due volumi (cameretta e cucinino dell'unità abitativa posta sul retro del manufatto), ottenuti dalla chiusura di due porzioni del portico, con struttura lignea, che avrebbe dovuto circondare l'intero manufatto;
- ☐ Al piano primo: diversa distribuzione degli ambienti;
- ☐ Al piano sottotetto: realizzazione di infissi/abbaini sui prospetti nord e sud;
- ☐ Presso la corte: realizzazione di ulteriori tettoie e di un nuovo volume terraneo, adibito a servizio, in aggiunta a quelli riportati nello stato di fatto dei grafici allegati alla pratica del PdC.

Di tali difformità risultano conformabili le diverse distribuzioni interne ivi incluso il frazionamento. Sarebbero, altresì, conformabili le piccole variazioni prospettiche e le tettoie.

Non sono assentibili il cambio di destinazione al piano cantinato, non sussistendo le condizioni igienico-sanitarie necessarie, e, in generale, gli aumenti di volume. Tanto in relazione al manufatto principale (cucinino e cameretta dell'unità posteriore del piano terra) quanto al piccolo terraneo aggiunto sul confine ovest del lotto. Per altro, rispetto alla questione degli aumenti volumetrici, dall'analisi della pratica del 2007, sembrerebbe essere stato già assorbito l'ampliamento planovolumetrico di cui alla tolleranza costruttiva. Per tali ultime difformità, pertanto, dovrà prospettarsi il ripristino allo stato cristallizzato dal PdC del 2007.

Altro aspetto da ratificare con chiarezza e conformare, giacché tra i grafici del PdC non compare alcun elaborato della sistemazione esterna del compendio, è il frazionamento, a mezzo muretto con soprastante inferriata, rispetto al vicino corpo di fabbrica denominato C nella sanatoria ottenuta con la concessione n. 53 del 1997 (immobile oggi censito al foglio 11, p.lla 5338, subb. 5,6,7,8,9,10,11).

Di tali circostanze si è tenuto conto in sede di stima del valore di mercato del compendio.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- ☐ Non si rinviene l'attestazione di prestazione energetica dell'unità (APE); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità dei beni, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 500,00 euro.
- ☐ Non si rinviengono le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'unità nell'attuale assetto.
- ☐ Non si rinviene alcuna licenza di abitabilità o agibilità dell'unità nell'attuale assetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso staggito ricade in Zona B1 – Residenziale di completamento, parzialmente edificata - del Piano Urbanistico Territoriale vigente per il Comune di Casapesenna (Ce). L'area non presenta specifici e particolari vincoli paesaggistici.

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- ☐ Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- ☐ Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- ☐ Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- ☐ Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- ☐ Non risultano vincoli a carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39) vigenti ed insistenti sulla zona di afferenza dei beni;

- ☐ Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte;
- ☐ Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- ☐ Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- ☐ Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

Non risultano vincoli o oneri condominiali giacché non esiste una realtà condominiale formalmente costituita.

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI CON LA VENDITA

ISCRIZIONE del 31/05/2005 - Registro Particolare 9793 Registro Generale 27500 di IPOTECA LEGALE in favore di GEST LINE S.P.A.

ISCRIZIONE del 07/10/2009 - Registro Particolare 9121 Registro Generale 42794 di ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Vincenzo Di Caprio, rep. 192354/34244 del 06/10/2009, per euro 350.000,00 a garanzia di euro 175.000,00

TRASCRIZIONE del 22/02/2023 - Registro Particolare 5643 Registro Generale 7394 22/02/2023 - Registro Particolare 5643 Registro Generale 7394 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, rep. 455 del 16/01/2023.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

DISPOSIZIONI GENERALI

- il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società ASTALEGALE.NET S.P.A.;
- il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it;
- il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'avvocato VALERIA COLLICELLI.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto contenente i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015 deve essere depositata **entro le ore 23:59 del giorno 2 dicembre 2025**, con precisazione che:

-- può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto in vendita (previa registrazione gratuita al sito);

-- è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

-- non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra; se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato; se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto;

-- può essere formulata personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (avvocato), anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, 3° comma c.p.c..

L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);

- 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), dati anagrafici (nome, cognome, 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;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato;

- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime in misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), non superiore a 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);

- l'indicazione della somma da versare a titolo di cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al 10% del prezzo offerto; i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della documentazione pubblicata (ordinanza e avviso di vendita, perizia di stima) e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);

- 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 o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria **firma digitale** e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di **casella di posta elettronica certificata**; si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

In via alternativa, l'offerta potrà essere 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa solo 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 (dell'importo di € 16,00) con modalità telematica (sul portale dei servizi telematici all'indirizzo https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp, tramite carta di credito o bonifico bancario, per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa, 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. 32/2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec del professionista delegato: **avv.valeriacolicelli@pec.it**.

- nei casi 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 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, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute nel manuale per l'utente del modulo web "offerta telematica", disponibile sul sito pst.giustizia.it, attualmente all'indirizzo seguente:

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf

CAUZIONE

L'importo della cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, deve essere versato a cura dell'offerente necessariamente in unica soluzione (non è consentito effettuare più di un bonifico), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita **dedicato al Tribunale di Napoli Nord presso BANCA SELLA recante il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670 con causale: "versamento cauzione RGE n. 54/2023"**.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno che precede la data di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 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, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli. Qualora nel giorno ed ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato ovvero l'importo accreditato sia inferiore al 10% del prezzo offerto, l'offerta sarà dichiarata inefficace.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà 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 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.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica il giorno **3 dicembre 2025 alle ore 15:00** attraverso collegamento operato presso il suo studio.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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 PEC o a quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato, verificati sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i 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 e 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, quelle inferiori di oltre un quarto al prezzo base fissato nel presente avviso di vendita, quelle non adeguatamente cauzionate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nella data sopra indicata, il professionista delegato, dopo la verifica di ammissibilità delle offerte, procederà come segue: nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

A) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, essa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'unico offerente;

B) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso nei limiti del 75%, essa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, salvo che:

--in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso verrà emesso un nuovo avviso di vendita dandone comunicazione al giudice dell'esecuzione;

--in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

A) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, con le modalità della **gara telematica ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**.

In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

INIZIERA' nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

TERMINERA' alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara, ossia il **5 dicembre 2025**.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito 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).

B) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, procederà all'individuazione della migliore offerta, tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

C) infine:

--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 "prezzo base" indicato nel presente avviso, 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 "prezzo base" indicato nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

PRECISAZIONI:

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore;

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; 3) 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 prezzo base d'asta.

Il professionista delegato provvederà a: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO e SPESE

Il versamento del saldo prezzo deve avvenire entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, o nel minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva, utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) verrà fissato immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16.07.1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21.01.1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10.09.1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo, mediante bonifico 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.

L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà, entro venti giorni dall'aggiudicazione, informare di tale circostanza il professionista delegato, esibendo idonea documentazione comprovante l'avvenuto superamento dell'istruttoria preliminare presso l'istituto di credito prescelto per il finanziamento, nonché fornire tempestivamente i riferimenti ed i recapiti dei funzionari responsabili della pratica di mutuo presso la banca e del notaio rogante prescelto per la stipula del contratto di mutuo, al fine di consentire al professionista delegato di concordare con questi ultimi quanto necessario per pervenire all'erogazione del finanziamento ed alla firma del decreto di trasferimento, nel rispetto dei termini di pagamento del saldo del prezzo previsti nel presente avviso, i quali restano inderogabili. Qualsiasi istituto di credito può essere contattato al fine della richiesta del finanziamento.

Entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del delegato).

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo 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, come anche meglio indicato nella perizia di stima che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche in relazione alle disposizioni di cui alla normativa urbanistica.

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: 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.

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

-Il presente avviso sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, con le seguenti modalità:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. 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.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. 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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

-L'immobile è meglio descritto e valutato nell'elaborato tecnico redatto dall'esperto stimatore che forma parte integrante del presente avviso.

- Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; a tal fine essi devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; la visita avverrà nel più breve tempo possibile.

-Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord; avvocato Valeria Collicelli, Custode Giudiziario e Professionista delegato, email: valcollicelli@yahoo.it.

-La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

-Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita (art. 1471 c.c.), è ammesso ad offrire.

-L'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è **definitiva**.

-Circa la normativa urbanistica, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, per gli abusi e/o le difformità esistenti-pur non evidenziate nella CTU- ritenute sanabili, qualora ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma del D.P.R. n. 380/01 e di cui agli artt. 17 co. 5 e 40, co. 6° della legge n. 47/85.

-Il trasferimento del bene ed i conseguenti oneri cederanno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento, come quantificati dal professionista delegato.

-Ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c..

-Tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura del delegato-custode presso il suo studio.

*Il professionista delegato
(avv. Valeria Collicelli)*

