Avv. Veronica Improda
Via A. Canduglia n. 10, 81031, Aversa (CE)
email: veronicaimproda@hotmail.it
pec: veronicaimproda@pec.it
cell.3482536770

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA

L'avv. Veronica Improda, con studio in Aversa (CE) alla Via Antonio Canduglia n. 10, Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c., dal G.E., dr.ssa Monica Marrazzo, con ordinanza del 26 Dicembre 2024, nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 429/2022**, letti gli atti della suddetta procedura esecutiva promossa con atto di pignoramento del 29/11/2022, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caserta il 27/12/2022 ai numeri 49002 r.g. - 38824 r.p.

AVVISA

che il giorno **28 Maggio 2025 alle ore 11:00** e ss. si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica** (con eventuale gara in modalità asincrona nel caso di plurime offerte ammissibili) della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

DESCRIZIONE
DEL BENE IN VENDITA
LOTTO 1

"Piena ed intera proprietà di ampio deposito / garage ubicato al piano terra ubicato in Via della Repubblica 4bis (traversa di Via della Repubblica 2 oggi Davide Cecaro) Parete (CE). Il deposito/garage ha accesso diretto posto ad Ovest carrabile dalla traversa di Via della Repubblica tra i civici 4 e 4bis nel Comune di Parete (CE); confina a Nord con la strada pubblica relativa alla traversa di Via della Repubblica 2, detta Via della Repubblica civico 4bis oggi Via Davide Cecaro; ad Est con Particella 529; a Sud con Particella 5042 di altro Foglio; ad Ovest con Particella 597; è riportato nel C.F. del Comune di Parete (CE) al ***Foglio 3, Particella 5370, Sub 5, Classe 2, categoria catastale C/2, rendita euro 313,39; consistenza 148 mq****".* L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti, Ing. Edmondo Albano, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale ed urbanistica dello stesso.

PREZZO BASE: **euro 62.000,00**
(euro sessantaduemila/00)

OFFERTA MINIMA: **euro 46.500,00 (75% del prezzo base)**
(euro quarantaseimilacinquecento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Difformità catastali e urbanistico edilizie lotto 1:

L'esperto stimatore, per quanto attiene all'immobile pignorato identificato come lotto 1, riferisce che l'alloggio al piano terra è risultato avere, allo stato dell'arte, una superficie utile interna netta, coperta, di circa 138,00 mq di cui però solo circa 66 mq sono stati assentiti dall'ultimo Titolo Edilizio C.E. n.455/E del 29/11/1999, mentre 72 mq circa sono stati coperti in assenza di Titolo Edilizio. L'esperto riferisce, altresì, che: "*la parte di deposito retrostante posta ad Est, oltre il vano scala, dal titolo edilizio dovrebbe risultare scoperta, mentre in realtà è stata chiusa e coperta con un ampliamento di cubatura non assentita;*

• *presenza di un grande vano finestra sul confine ad Est non assentito dal titolo edilizio;*

• *presenza di un vano scala di accesso verso altra U.I.U. a Sud, non presente all'interno del titolo edilizio;*

• *chiusura di due vani sul lato Sud, presenti all'interno del titolo edilizio;*

• *vano di accesso dal vano scala sul lato Nord, modificato nella posizione planimetrica rispetto a quanto assentito nel titolo edilizio;*

• *presenza di un vano finestra nel vano della cd. "cassa scala" ad Est che si affaccia all'interno del deposito, lo stesso non risulta assentito nel titolo edilizio.*

Per quanto concerne la conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (impianto elettrico ed idrico) non sono risultati presenti certificazioni riguardanti le "dichiarazioni di conformità impiantistiche alle norme vigenti all'epoca del rilascio… totale assenza di rilascio da parte dello stesso (Comune di Parete) di alcuna certificazione

riguardante l'agibilità dell'immobile in questione;… l'immobile oggetto di pignoramento (Lotto I – unità locale deposito posto al piano terra) non risulta dotato di "Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)". L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti, Ing. Edmondo Albano, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale ed urbanistica dello stesso.

Provenienze lotto 1:

Il bene oggetto della procedura è pervenuto al debitore con atto di compravendita del 14/02/2000 Rep. 131537 per Notaio Di Caprio Vincenzo con sede in Caserta, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta il 15/02/2000 ai nn. Reg. Gen. 3995/3120 Reg. part..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servitù e pertinenze lotto 1

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. L'esperto riferisce che: "*Non sono stati rinvenuti pesi, servitù o vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dall'art. 1117 del codice civile in materia di disciplina delle parti comuni e dalle condizioni imposte all'interno dei patti presenti nell'atto di compravendita".*

Stato di occupazione lotto 1

L'immobile oggetto di vendita giudiziaria attualmente risulta **occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.**

Oneri Condominiali lotto 1

L'esperto stimatore riferisce che: "*non esiste alcun Condominio costituito o regolamento condominiale che regolino le parti comuni*".

DESCRIZIONE
DEL BENE IN VENDITA
LOTTO 2

"Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo ubicato in Parete (CE) alla Via della Repubblica 4bis (traversa di Via della Repubblica 2 oggi Davide Cecaro), con accesso pedonale diretto posto ad Ovest, dalla traversa denominata "Via della Repubblica civico 4bis", nel Comune di Parete (CE). L'appartamento è composto da un ampio soggiorno, da una cucina posta a sud, da un disimpegno ed un corridoio per poter accedere al lato notte, due camere da letto una posta a Sud ed una posta a Nord, una camera matrimoniale posta a sud, due bagni posti ad Ovest, un piccolo ripostiglio posto ad Ovest ed una piccola stanza ricavata nel sottoscala posta a Nord avente il tetto a falda inclinata; è riportato nel C.F. del Comune di Parete (CE) al ***foglio 3, p.lla 5370, sub. 4, classe 3, categoria catastale A/2, rendita euro 654,61, consistenza 6,5 vani****. L'unità è confinante a Nord con altra particella, ad Est con altra particella ed a Sud con un cortile scoperto non di pertinenza ma parte integrante di altre unità abitative. L'accesso pedonale è garantito da un cancello metallico fronte strada elettrificato. L'unità abitativa risulta regolarmente allacciata alle reti idriche cittadine (rete acquedotto e fognaria comunale) ed alle canalizzazioni degli impianti del gas, elettrici e telefonici cittadini. L'appartamento è anche dotato di due piccoli balconcini, uno ad Est ed uno ad Ovest, inoltre è dotato di un'ampia terrazza posta a Sud interamente coperta da una tettoia in legno. Dai rilievi metrici effettuati, l'appartamento risulta avere un'altezza netta interna media di circa 2,80 m.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti, Ing. Edmondo Albano, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale ed urbanistica dello stesso.

PREZZO BASE: **euro 162.000,00**
(euro centosessantaduemila/00)

OFFERTA MINIMA: **euro 121.500,00 (75% del prezzo base)**
(euro centoventunomilacinquecento/00)

Difformità catastali e urbanistico edilizie lotto 2:

L'esperto stimatore, in riferimento all'immobile pignorato, e per ciò che concerne le anomalie e le difformità catastali, riferisce che "*l'appartamento al piano primo è risultato avere una superficie utile interna netta, coperta, di circa 154,00 mq di cui però solo 115 mq circa risulterebbero assentiti dall'ultimo Titolo Edilizio C.E. n.455/E del 29/11/1999. Ai 154 mq di superficie netta corrispondono circa 167 mq di superficie lorda, comprensiva delle murature, di cui però solo 126 mq circa risulterebbero assentiti dall'ultimo Titolo Edilizio C.E. n.455/E del 29/11/1999*" ed "*osserva che per l'attuale Sub 4 al piano primo sussistono le seguenti irregolarità:*

• *il Balconcino ad Est non risulta presente sulla planimetria catastale;*

• *forma e superficie del solaio scoperto di calpestio non praticabile assentito al piano primo*

completamente diverso rispetto a quello rappresentato sulla planimetria catastale;

• *la superficie coperta dell'attuale cucina posta ad Est risulta ampliata rispetto a ciò che è rappresentato sulla planimetria catastale;*

• *i Vani finestra ad Ovest degli attuali bagni risultano difformi dalla planimetria catastale;*

• *intero volume non assentito nel sottoscala Nord, impropriamente annesso all'unità abitativa e non rappresentato sulla planimetria catastale.. "lo stato dei luoghi attuale, di fatto, non corrisponde alla documentazione edilizia rinvenuta. Nello specifico lo stato dell'arte non rispecchia le planimetrie catastali attualmente presenti al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Parete (CE) nella sezione Fabbricati ed allo stesso modo, lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento non rispecchia (è difforme) i grafici allegati alla C.E. in Variante n.455/E del 29/11/1999"*. L'esperto Stimatore riferisce, altresì, che "*gli immobili oggetto di pignoramento risultano sprovvisti di "certificato di agibilità o abitabilità".*

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti, Ing. Edmondo Albano, alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale ed urbanistica dello stesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Provenienze lotto 2:

Il bene oggetto della procedura è pervenuto al debitore con atto di compravendita del 14/02/2000 Rep.131537 per Notaio Di Caprio Vincenzo con sede in Caserta, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta il 15/02/2000 ai nn. Reg. Gen. 3995/3120 Reg. part..

Servitù e pertinenze lotto 2

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. L'esperto riferisce che: "*Non sono stati rinvenuti pesi, servitù o vincoli di natura condominiale se non quelli previsti dall'art. 1117 del codice civile in materia di disciplina delle parti comuni e dalle condizioni imposte all'interno dei patti presenti nell'atto di compravendita".*

Stato di occupazione lotto 2

L'immobile oggetto di vendita giudiziaria attualmente risulta **occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.**

Oneri Condominiali lotto 2

L'esperto stimatore riferisce che: "*non esiste alcun Condominio costituito o regolamento condominiale che regolino le parti comuni*".

CONDIZIONI DI VENDITA

1) La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**;

2) All'atto della vendita il Professionista Delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà alla gara che avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche** di seguito indicate.

3) La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato dal professionista delegato presso il proprio studio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OFFERTA DI ACQUISTO

1) Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** e le offerte di acquisto dovranno essere formulate, **entro e non oltre le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita,** esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita **www.astetelematiche.it ;**

2) l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. e recante il seguente **IBAN: IT29I0326822300052849400447** dell'importo della cauzione;

b) 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 oltre al certificato di matrimonio con annotazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) 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;

d) 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;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

f) 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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

CAUZIONE

- L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il **10%** del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: **IT29I0326822300052849400447** ;
- che **il bonifico relativo alla cauzione**, con causale "*Proc. Esecutiva n. 492/2022 R.G.E., Lotto n.___, versamento cauzione*", **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause;**
- il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in 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 (ossia il Professionista Delegato) l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata;
- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) 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 della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cauzione, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- **si evidenzia che l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto**.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è **irrevocabile** e dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

L'offerta va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del 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 una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);**

c) che, in particolare, **l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia** **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** , con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

d) che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, 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 (**veronicaimproda@pec.it**);

e) che, 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, 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.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno ed all'ora fissata per la vendita, si procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it**, 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.

All'atto della vendita il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno della cauzione. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

referente della procedura (il Professionista Delegato) l'esatto importo della cauzione versata;

- procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA

In caso di **UNICA OFFERTA VALIDA:**

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è **inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento"** indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di **PIU' OFFERTE VALIDE**:

a) verificata l'ammissibilità delle offerte, si procederà alla gara tra gli offerenti con la modalità **della gara telematica asincrona sull'offerta più alta** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** e **con rilancio minimo pari ad € 1.000,00**.

b) In particolare: **1)** 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 **www.astetelematiche.it**; **2)** ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; **3)** il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

c) **DURATA DELLA GARA**: **1)** la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo** a quello in cui il professionista avrà avviato la gara; **2) 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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); **3) DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**: 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). Si precisa che 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;

d) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà **la migliore offerta** tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: **i)** maggior importo del prezzo offerto; **ii)** a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; **iii)** a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; **iv)** a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

e) il professionista procederà infine come segue: 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;

f) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SALDO PREZZO E SPESE

- In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà provvedere a versare, entro il termine indicato in offerta ovvero - in mancanza - **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**: **a)** l'importo del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata); **b)** un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (per i soli terreni agricoli il versamento deve essere pari al 25% del prezzo di aggiudicazione) a titolo forfettario per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, salvo integrazione qualora la somma versata dovesse rilevarsi insufficiente o restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.
- **Il versamento del saldo del prezzo** dovrà aver luogo con le seguenti modalità: **i)** bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (di cui verrà successivamente comunicato l'Iban) con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

  oppure:

  ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Napoli Nord Procedura Esecutiva n. 429/2022 R.G.E. lotto …";
- **in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa**.

PRECISAZIONI

- L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: **i)** l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; **ii)** il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

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

  La 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;
- la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, 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;
- Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il relativo importo in base all'aliquota applicata su richiesta del professionista delegato.
- Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.
-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 c.p.c. primo comma;
- Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, sul sito internet www.astetelematiche.it almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano: "IL MATTINO" edizione locale, nonché sul sito web del Tribunale (al link https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- distribuzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);
- Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA VISITA DELL'IMMOBILE

- Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **Custode giudiziario, avv. Veronica Improda (cell. 3482536770),** formulando apposita richiesta di visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

- Si avvisano i creditori (procedente ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato a mezzo pec al seguente indirizzo: **veronicaimproda@pec.it** entro 30 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza si procederà alla quantificazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.
- Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito; b) specifica analitica delle spese e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota d'iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Aversa, 27/02/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Veronica Improda

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009