



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - III SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 55/2023
GIUDICE DELEGATO – DOTT.SSA BENEDETTA MAGLIULO
CURATORE – DOTT. GIOVANNI ESPOSITO
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

~~~~~

Il sottoscritto **Dottor Giovanni Esposito**, CF SPSGNN73A16F839H, curatore della Liquidazione Giudiziale n. 55/2023 Tribunale di Napoli Nord Giudice Delegato **Dott.ssa Benedetta Magliulo**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 gennaio 2025** alle ore **10:00** e seguenti, presso il proprio studio in Pomigliano D'Arco (Na), Via G. Mazzini n. 55, procederà alla **vendita competitiva con modalità telematica asincrona** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti, in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, dal **Geom. Fabio Caliendo**.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**LOTTO 1 (immobile A):**

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: Abitazione ultra popolare sita in **Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia n. 14, piano T**, utilizzata di fatto per scopo commerciale (vendita di materiale elettrico), composta da due ambienti comunicanti di cui uno ricoperto da una struttura volata, con una **superficie complessiva calpestabile di circa 34 mq.**

Confini: a nord con Via Santa Lucia, ad est con altra proprietà, ad ovest con androne coperto ed a sud con corpo scala.

Dati catastali

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Indirizzo                                | Zona e Categoria | Classe | Consistenza | Rendita     |
|--------|--------|------------|-----|------------------------------------------|------------------|--------|-------------|-------------|
| AVERSA | 3      | 159        | 1   | AVERSA(CE) VIA SANTA LUCIA n. 14 Piano T | Cat. A/5         | 04     | 2 vani      | Euro: 82,63 |

**Occupazione:** detenuto dalla ditta esecutata.

**Provenienza:** atto di successione, in data 11.03.2003 registrato in data 01.07.2003 – vol.479 n.75.

**Formalità pregiudizievoli** - sul bene sono trascritte le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 02/08/2023 – Registro Particolare 24644 Registro Generale 31147  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 85/2023 del 06/07/2023 ATTO  
GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**PREZZO BASE: 12.345,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 9.259,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 12.345,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 500,00.**

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

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...Gli immobili A e B sono stati certamente edificati in data anteriore al '67 e comunque prima dell'adozione di qualsivoglia strumento urbanistico, ragion per cui la conformità urbanistica, di fatto, è ascrivibile alle planimetrie catastali depositate di primo impianto risalenti al 1939. Ciò premesso tali immobili comunque evidenziano delle difformità nel raffronto tra lo stato reale dei luoghi e quello catastale.

Più precisamente l'immobile A presenta alcune difformità (cfr. Fig.13) che consistono nell'ampliamento del vano di passaggio interno nella muratura portante tra i due ambienti presenti ed un nuovo vano di passaggio (nuovo ingresso dall'area cortilizia) realizzato nella muratura portante. Ciò premesso al fine di acquisire la piena conformità urbanistica sarà necessario presentare una istanza di accertamento di conformità urbanistica ai sensi del DPR 380/01 previo acquisizione preventivo del parere sismico in sanatoria delle opere strutturali realizzate dal competente Genio Civile ... si è provveduto a stimare i possibili costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica per gli immobili oggetto della presente procedura: Per l'immobile A: - Regolarizzazione catastale: si stimano spese tecniche per docfa Euro 600,00 oltre oneri come per legge; - Regolarizzazione urbanistica: si stimano spese tecniche per Euro 8.500,00 oltre oneri come per legge compreso la pratica sismica in sanatoria da presentare al competente Genio Civile per l'apertura e/o allargamento di vani di passaggio nella muratura portante. Non sono stimati gli eventuali costi di opere a farsi per l'adeguamento sismico alle nuove NCT 2018 ...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**LOTTO 2 (immobile B):**

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: Abitazione ultra popolare sita in **Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia n. 16, piano 1<sup>^</sup>**. Il bene non ha un ingresso indipendente, in quanto l'accesso avviene attraverso la proprietà del subalterno 7. Più precisamente il cespite rappresenta una porzione di una unità immobiliare più ampia (sub. 7) ed è identificato da un singolo vano con una **estensione superficiale di circa 24mq** oltre una **superficie scoperta balconata** posta in comunione **di circa 7mq**.

Confini: a nord con Via Santa Lucia, ad est con altra proprietà, ad ovest e sud con sub.7.

Dati catastali

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Indirizzo                                | Zona e Categoria | Classe | Consistenza | Rendita     |
|--------|--------|------------|-----|------------------------------------------|------------------|--------|-------------|-------------|
| AVERSA | 3      | 159        | 5   | AVERSA(CE) VIA SANTA LUCIA n. 16 Piano 1 | Cat. A/5         | 05     | 1 vani      | Euro: 48,55 |

**Occupazione:** detenuto dalla madre degli esecutati, in quanto di fatto rappresenta una porzione e/o stanza del più ampio immobile identificato dal sub. 7 di proprietà della stessa.

**Provenienza:** atto di successione, in data 11.03.2003 registrato in data 01.07.2003 – vol.479 n.75.

**Formalità pregiudizievoli** - sul bene sono trascritte le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 02/08/2023 – Registro Particolare 24644 Registro Generale 31147  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 85/2023 del 06/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**PREZZO BASE: 12.414,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 9.310,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 12.414,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 500,00.**

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

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...Gli immobili A e B sono stati certamente edificati in data anteriore al '67 e comunque prima dell'adozione di qualsivoglia strumento urbanistico, ragion per cui la conformità urbanistica, di fatto, è ascrivibile alle planimetrie catastali depositate di primo impianto risalenti al 1939. Ciò premesso tali immobili comunque evidenziano delle difformità nel raffronto tra lo stato reale dei luoghi e quello catastale... L'immobile B, invece, presenta un configurazione planimetrica parzialmente difforme (cfr. Fig.14) da quella catastale in quanto per accedere al bene, identificato da un unico vano, è necessario passare all'interno di un'altra unità immobiliare (il sub. 7), ragion per cui, fermo restando ogni ulteriore verifica circa l'esistenza di una eventuale servitù di passaggio, l'unità immobiliare, così come costituita, non può essere univocamente individuata nel catasto urbano proprio per l'assenza di un autonomo accesso. Di tale situazione si terrà conto in fase di stima. Oltremodo è stata rilevata la presenza di un balcone aggettante su Via Santa Lucia che non risulta riportato nella planimetria presente in atti. Ciò premesso per quanto attiene le necessarie attività di regolarizzazione dell'immobile B (cfr. Fig.14), sarà necessario istituire, qualora non presente, una apposita servitù di passaggio che garantisca l'accesso al bene perché diversamente lo stesso risulterebbe difficilmente alienabile. Oltremodo al fine di garantire la piena conformità sarebbe necessario poi conoscere l'originaria conformazione del balcone su Via Santa Lucia che certamente è stato ricostruito nel corso degli anni. Lo sporto balcone non è presente nella planimetria catastale di primo impianto sebbene ci comunque un'apertura esterna graficizzata riconducibile certamente ad un vano di passaggio piuttosto che ad una finestra. L'ipotesi più accreditata è che si possa trattare di un balcone alla romana ragion per cui sarà necessario prevedere ai fini della conformità urbanistica la parziale demolizione del balcone per la configurazione alla romana ... si è provveduto a stimare i possibili costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica per gli immobili oggetto della presente procedura ... Per l'immobile B: - Regolarizzazione catastale: si stimano spese tecniche per docfa Euro 600,00 oltre oneri come per legge; - Atto notarile e/o scrittura privata per istituzione di servitù di passaggio: si stima una spesa di circa Euro 3.000,00 oltre oneri come per legge; - Regolarizzazione urbanistica: si stimano in Euro 8.500,00 oltre oneri come per legge le spese necessarie ad eseguire la parziale demolizione del balcone fronte strada ripristinando l'originaria configurazione

geometrica. I costi prevedono anche le spese tecniche per la redazione di una pratica edilizia autorizzativa per eseguire la messa in pristino ...”.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**LOTTO 5 (immobile E):**

Diritto: ***Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.***

Descrizione: Tettoia sita in **Aversa (Ce), alla Via Santa Lucia n. 18, piano T**, con ingresso dal civico 16. Sebbene l'immobile sia identificato in Catasto come tettoia, di fatto, lo stesso rappresenta un locale deposito (deposito di materiale elettrico per la vendita al dettaglio) con una estensione **superficiale calpestabile di circa 75mq oltre una zona soppalcata (struttura in acciaio) di circa 55mq**. Oltretutto il bene risulta collegato all'unità immobiliare adiacente (proprietà sempre riconducibile all'esecutato ma non oggetto di pignoramento) tramite un vano di passaggio interno realizzato nella muratura portante mentre la copertura a falda che lo ricopre, costituita da un lamierato coibentato retto da travi in ferro reticolari, appare di recente fattura.

Confini: a nord con vialetto comune, a sud con altra proprietà, ad est con proprietà *omissis*, ad ovest con altra proprietà.

Dati catastali

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Indirizzo                                | Zona e Categoria | Classe | Consistenza       | Rendita     |
|--------|--------|------------|-----|------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|-------------|
| AVERSA | 3      | 5095       |     | AVERSA(CE) VIA SANTA LUCIA n. 18 Piano T | Cat. C/7         | U      | 80 m <sup>2</sup> | Euro: 99,16 |

**Occupazione:** detenuto dalla ditta esecutata.

**Provenienza:** atto pubblico di compravendita del 01.06.2000 per notar Dr. Farinaro Domenico – rep. 40145.

**Formalità pregiudizievoli** - sul bene sono trascritte le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 02/08/2023 – Registro Particolare 24644 Registro Generale 31147  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 85/2023 del 06/07/2023 ATTO

GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**PREZZO BASE: 27.704,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 20.778,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 27.704,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 500,00.**

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

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...L'edificazione dell'immobile E, invece, non risulta legittimata da alcun titolo edilizio, sicché la conformità urbanistica rimane associata alla mera dichiarazione di parte contenuta nell'atto di provenienza che vuole la realizzazione del manufatto antecedente al '67. La planimetria catastale di primo impianto è risalente al 1999 (l'immobile venne quasi certamente accatastato proprio per permettere la compravendita ovvero il passaggio della proprietà) ed in ogni caso evidenzia delle difformità nel raffronto tra lo stato reale dei luoghi e quello catastale (cfr. Fig.15) ovvero più precisamente il bene risulta accatastato come tettoia ma oggi invece tramite la giustapposizione di un cancello in ferro sul lato aperto risulta un volume chiuso. Oltremodo all'interno del locale è presente anche una struttura metallica soppalcata dotata di un proprio corpo scala non presente in planimetria che certamente è stata realizzata in assenza di titolo edilizio così come la realizzazione di un nuovo vano di passaggio nella muratura portante al piano terra di collegamento con la proprietà adiacente riconducibile comunque agli esecutati. Allo stato l'immobile non ha la conformità urbanistica visto che a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ente Comunale ... non sono emersi né titoli edilizi né istanze di condono che giustificano l'edificazione dello stesso. Quindi, con il ragionevole dubbio del caso, ad oggi, tale immobile è da ritenersi realizzato in assenza di titolo edilizio ovvero abusivamente. Di tale situazione si terrà conto in fase di stima.... si è provveduto a stimare i possibili costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica per gli immobili oggetto della presente procedura ... Per l'immobile E: - Regolarizzazione catastale: si stimano spese tecniche per docfa Euro 600,00 oltre oneri come per legge; - Regolarizzazione urbanistica: l'immobile allo stato non risulta sanabile...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup>

comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**LOTTO 8 (immobile H):**

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: Abitazione di tipo civile sita in **Aversa (Ce), alla Viale Olimpico n. 100, piano 4<sup>a</sup>, sc. A, int. 14**, composta da una ampia zona ingresso soggiorno, un ampio disimpegno dal quale si raggiungono il ripostiglio, la cucina, i due servizi igienici e le due camere da letto. A completare la dotazione ci sono poi due ampi balconi dei quali uno posto a servizio della zona cucina e l'altro di una delle camere da letto. L'unità abitativa sviluppa una **superficie complessiva calpestabile di circa 130mq oltre una superficie balconata di complessivi 20 mq circa.**

Confini: a sud con area cortilizia condominiale, ad ovest con viale condominiale comune, ad est con altra unità immobiliare, a nord con altra unità immobiliare.

Dati catastali

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Indirizzo                                                    | Zona e Categoria | Classe | Consistenza | Rendita      |
|--------|--------|------------|-----|--------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------|--------------|
| AVERSA | 8      | 5149       | 376 | AVERSA(CE)<br>VIALE OLIMPICO<br>SNC Piano 4 Sc. A<br>int. 14 | Cat. A/2         | 5      | 6 vani      | Euro: 619,75 |

**Occupazione:** occupato con titolo opponibile alla procedura.

**Provenienza:** atto pubblico di compravendita del 06.12.1988 per notar Dr. Musto Francesco – rep. 63168.

**Formalità pregiudizievoli** - sul bene sono trascritte le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 02/08/2023 – Registro Particolare 24644 Registro Generale 31147  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 85/2023 del 06/07/2023 ATTO  
GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**Spese di gestione condominiali:** il bene ricade in una gestione condominiale. Dalla verifica della situazione debitoria condominiale sono emerse, relativamente all'anno 2023 fino a tutto il 11.06.2024, morosità per euro 641,50.

**PREZZO BASE: 206.377,00 Euro.**

**OFFERTA MINIMA: 154.783,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 206.377,00 Euro).**

**RILANCIO MINIMO: Euro 4.000,00.**

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

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...L'immobile H, è stato edificato con regolare Licenza edilizia n. 146 del 26.10.1976 rilasciata dal Comune di Aversa. Successivamente come si evince dall'atto di provenienza del 06.12.1988 per notar Dr. Francesco Musto, il solo fabbricato A - Azalea -, presentando delle difformità alla medesima concessione, fu oggetto di istanza di Condonò edilizio ai sensi della LN 47/85 presentata dallo stesso costruttore al prot. 11244 del 28.03.1986. Dall'accesso agli atti è stato verificato che l'istanza è stata esitata con Concessione edilizia in sanatoria n. 1209 del 28.11.2022 ... Tale sanatoria tra le varie difformità ha riguardato l'attuale conformazione prospettica delle facciate sicché l'immobile H acquisisce la piena conformità urbanistica a meno delle variazioni delle tramezzature interne rinvenute nel raffronto con i grafici allegati alla medesima sanatoria (cfr. Figura 19) ... Tali difformità possono comunque essere regolarmente sanate mediante una cila in sanatoria come prevede il DPR 380/01 da inoltrare presso l'Ente comunale. Di tale situazione si terrà conto in fase di stima ... si è provveduto a stimare i possibili costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica per gli immobili oggetto della presente procedura ... Per l'immobile H: - Regolarizzazione catastale: si stimano spese tecniche per voltura e docfa Euro 1.000,00 oltre oneri come per legge - Regolarizzazione urbanistica: si stimano spese tecniche Euro 3.500,00 oltre oneri come per legge compreso sanzioni amministrative da elargire al Comune....".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA.

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Dott. Giovanni Esposito.

**OFFERTA:** Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23:59 del giorno 14 gennaio 2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione (se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato).

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 del giudice tutelare;
- 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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015). 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.

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 (tramite carta di credito o bonifico bancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità

dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

Si precisa 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. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC: [nanordlg552023@procedurepec.com](mailto:nanordlg552023@procedurepec.com).

Invece, 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. 32/2015, 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.

CAUZIONE. L'importo della cauzione, almeno pari al **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore alle seguenti coordinate bancarie: **IT24E0326822300052849400443** intestato a **Aste Giudiziarie In Linea Spa** con causale: **“Liquidazione Giudiziale n. 55/2023 Trib. Napoli Nord, lotto n. \_\_\_\_ versamento cauzione”**. L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato necessariamente in unica soluzione e il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente 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. In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, previo impulso del curatore, a cura del gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà successivamente le deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

ESAME DELLE OFFERTE. L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il curatore verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE. La gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche 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. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara e il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il curatore avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il curatore abbia avviato la gara, **ossia il giorno 17 gennaio 2025**. 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).

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). 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 referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

All'esito della gara effettivamente espletata, il curatore individuerà la migliore offerta tenendo conto:

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA. La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento dell'atto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile venduto).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO. Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto che verrà indicato dal curatore con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico oppure tramite consegna al curatore di un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Napoli Nord – Liquidazione Giudiziale n. 55/2023”**.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura concorsuale a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587c.p.c.

**Il bene sarà trasferito a mezzo Notaio scelto dall'aggiudicatario e con oneri a carico di quest'ultimo.**

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare l'immobile fino a cinque giorni della data fissata per la vendita inoltrando la richiesta il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Procedure Concorsuali del Tribunale di Napoli Nord; dott. Giovanni Esposito (in qualità di Curatore, tel/fax 0818449234 – cell. 3339679257 – email [segreteria@espositopartners.it](mailto:segreteria@espositopartners.it), dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

**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.**

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**PUBBLICITÀ LEGALE**

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi dell'art. 490 cpc:

- a) sul portale del Ministero delle Giustizia, in area pubblica denominata “**portale delle vendite pubbliche**” almeno 60 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;

- b) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita;
- d) a mezzo **volantinaggio** con il sistema Postaltarget almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Pomigliano D'Arco, 12 settembre 2024

Il Curatore  
**Dottor Giovanni Esposito**