

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

## AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare RGE 76/2024 del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Lorella Triglione;

La dott.ssa Erika Capobianco con studio in Napoli alla Via Ottavio Caiazzo n. 9, delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 16/10/2024, per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

## AVVISA

che il giorno **06 maggio 2025** alle ore **17:00** si procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro **il 05 maggio 2025 ore 23.59**;
- (b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguro del presente avviso.

## NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

### DESCRIZIONE LOTTO

#### LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà di un complesso costituito da quattro cespiti, siti nel Comune di Villa di Briano (CE), alla via Cantone n. 7 (ex Via Vanacore n. 31). Le unità immobiliari fanno parte di complesso immobiliare a corte elevato con due piani fuori terra, più precisamente piano terra, piano primo. Attraverso la corte comune si accede ai due vani terranei non comunicanti tra loro, identificati catastalmente dal sub. 1 e sub. 8. Il sub. 1 è composto da una camera e un piccolo deposito per una superficie netta di 32,85 mq mentre il sub. 8 è composto da un'unica camera per una superficie netta di 25,25 mq. Sul fronte Est vi è posto un piccolo vano scala che collega il piano terra con il piano primo dove si collocano le altre due unità immobiliari non comunicanti tra loro, identificate catastalmente dal sub. 5 e dal sub. 9. Il sub. 5 è composto da una camera ed un piccolo bagno per una superficie netta di 32,85 mq mentre il sub. 9 è composto da due camere comunicanti per una superficie netta di 50,20 mq.

#### Confini

Il bene identificato dal sub. 1, confina a Nord con p.tà aliena– Est con Sub.8– Sud con cortile comune – Ovest con p.tà aliena.

Il bene identificato dal sub. 5, confina a Nord con p.tà aliena – Est con p.tà Sub.9 – Sud con cortile comune e sub.10 – Ovest con p.tà aliena.

Il bene identificato dal sub. 8, confina a Nord con p.tà aliena– Est con p.tà aliena– Sud con cortile comune– Ovest con sub.1.

Il bene identificato dal sub. 9, confina a Nord con p.tà aliena– Est con p.tà aliena– Sud con cortile comune– Ovest con Sub.5.

Il tutto è meglio descritto dalla perizia redatta dall'esperto stimatore ing. Giulio Palma.

#### DATI CATASTALI

Il complesso immobiliare pignorato è sito nel Comune di Villa di Briano (CE), alla Via Cantone, n.7, costituiti da quattro cespiti e identificati al N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano, rispettivamente al:

- Foglio 7, p.lla 5427, sub 1, cat. A/4, cl. 1, cons. 2 vani, rendita catastale euro 79,53.
- Foglio 7, p.lla 5427, sub 5, cat. A/4, cl. 2, cons. 1,5 vani, rendita catastale euro 69,72.
- Foglio 7, p.lla 5427, sub 8, cat. A/4, cl. 1, cons. 1 vani, rendita catastale euro 39,77.
- Foglio 7, p.lla 5427, sub 9, cat. A/4, cl. 2, cons. 2,5 vani, rendita catastale euro 116,20.

#### DIFFORMITA' CATASTALI

Si precisa che il sub.1 sito al piano terra risulta difforme dallo stato reale, le difformità consistono nell'apertura di un vano porta e di un vano finestra non rappresentato in planimetria catastale.

Il sub.8 sito al piano terra risulta difforme dallo stato reale, le difformità consistono nell'apertura di un vano finestra e fusione con altra unità immobiliare – di cui non è stato possibile identificarne la proprietà – che avviene mediante apertura di vano porta interno.

Il sub.9 sito al piano primo risulta difforme rispetto allo stato reale, le difformità consistono nell'apertura di due vani finestra.

Il tutto è meglio descritto dalla perizia redatta dall'esperto stimatore ing. Giulio Palma.

#### REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico:

- Il sub. 1 ha origine in data antecedente al 1967 e trattasi di porzione di fabbricato originato fuori dal centro abitato, non vi sono grafici o concessioni rilasciate; è possibile identificare una recente variazione di prospetto rispetto alle planimetrie storiche catastali del 15/10/1968;
- I sub. 8 e 9 sono stati edificati senza titolo e legittimati con Permesso a Costruire in sanatoria pratica 173/2004 rilasciato in data 22/02/2005. Si precisa che, rispetto alla originaria definizione si rileva una variazione di prospetto rispetto con formazione di lucernari su parete cieca.
- Il sub.5 risulta privo di titolo edilizio ed è stato edificato in sopraelevazione e non vi sono termini per una regolarizzazione, non vi sono istanze di condono e non possono identificarsi azioni di regolarizzazione. Inoltre, l'esperto stimatore rileva che all'esito delle risultanze dell'accesso atti eseguito presso il Comune di Villa di Briano, per l'unità immobiliare sub.5 non sono stati rilevati titoli edilizi così come descritti in atti e che dato lo strumento urbanistico vigente e la dimensione del lotto condominiale (saturo) sul quale è stata edificata l'unità immobiliare non è possibile procedere con Permesso di Costruire in Sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001. Si precisa che per la suddetta unità immobiliare non sono stati rilevati ordini di demolizione dell'immobile.

Il tutto è meglio descritto dalla perizia redatta dall'esperto stimatore l'ing. Giulio Palma

#### PROVENIENZA

Il compendio immobiliare identificato dal Lotto Unico è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita del 18/05/2021 repertorio n. 7268/4878 trascritto in data 25/05/2021 ai nn. 19495/14437.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Su tutti i beni facenti parte del lotto unico (sub.1, 5, 8, 9) sono state trascritte le seguenti formalità:

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 18/05/2021 repertorio n. 7269/4879 iscritta in data 25/05/2021 ai nn. 19496/1961,
- 2) Verbale di pignoramento immobiliare repertorio n. 969 trascritto in data 10/04/2024 ai nn. 14486/11904.

#### SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI.

Il compendio immobiliare pignorato non ricade in una gestione condominiale.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I sub. 1 e 5 sono occupati in virtù di contratto di locazione registrato in data 10/02/2022 la cui ultima proroga ha scadenza 01/02/2025. Si precisa che l'ultimo rinnovo (del 04/03/2024) è successivo al pignoramento, pertanto, il suddetto contratto è da considerarsi non opponibile alla procedura, tuttavia, in data 24/07/2024 il G.E. ha autorizzato l'occupante ad abitare gli immobili di cui ai sub 1 e 5 per un periodo che va oltre la data dell'udienza 569 c.p.c. e che terminerà il giorno dell'aggiudicazione del bene. Mentre i sub. 8 e 9 sono stati ritrovati vuoti e non occupati.

#### PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA

##### LOTTO UNICO

Il prezzo a base d'asta del Lotto Unico, già decurtato dei costi e degli oneri per la regolarizzazione urbanistica nonché catastale, corrispondente al valore del bene, ed è fissato in euro **35.250,00**(dicesi trentacinquemiladuecentocinquanta/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto) è fissata in euro **26.437,50**(dicesi ventiseimilaquattrocentotrentasette/50).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato in euro **2.000,00 (euro duemila/00)**.

#### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **Astalegale.net**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **dott.ssa Erika Capobianco**

##### OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre il giorno **05/05/2025 ore 23.59**. L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (**<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

## **L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a). i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b). l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c). i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i 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 tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, 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;
- d). l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa 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;
- e). **la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione (se non presente nel modulo Web, creare apposito allegato)**

## **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese, visura camerale aggiornata) 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

## **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- (a). sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- (b). 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 DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) con la precisazione che:

- a). L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b). L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, 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 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [erika.capobianco@odcecnapoli.it](mailto:erika.capobianco@odcecnapoli.it);
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto **presso la Banca Sella Spa intestato a ASTALEGALE.net Spa e dedicato al Tribunale di Napoli Nord** recante il seguente codice **IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670**.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 76/2024 R.G.E., lotto unico 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 giorno fissato per la deliberazione delle offerte, cioè **06/05/2025 ore 17.00**, 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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato (*che, come detto, dovrà avvenire entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica*) l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, 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, del relativo IBAN.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli in via Ottavio Caiazzo n. 9.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita e procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

#### **Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- (a). se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- (b). se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

#### **Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta (*rectius*, maggior prezzo offerto) ovvero sull'offerta migliore, quest'ultima individuata sulla base dei seguenti parametri i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori al rilancio minimo sopra indicato. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO** giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino 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 l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità

altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato o si sia celebrata la gara (*anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore*), entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

### **FONDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

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

### **DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO**

**L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.**



**Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine il professionista delegato predisporrà bozza di decreto di decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.**

#### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

#### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPOIBILE**

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

#### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a)** la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all’esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d’asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all’esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d’asta.

### **RICHIESTA DI VISITA DELL’IMMOBILE**

Gli interessati all’acquisto, prima dell’asta, potranno visionare l’immobile, per tramite del custode giudiziario, dott.ssa Erika Capobianco, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell’ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l’unico soggetto deputato a recepire tale richiesta, all’indirizzo mail: [esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it](mailto:esecuzioni@studioconsulenzacapobianco.it) – telefono fisso: 08119248255.

### **PUBBLICITA’ LEGALE**

L’avviso di cui all’art. 570 c.p.c. e l’avviso di cui all’art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a). inserimento 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, allegando copia dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b). 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c). 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 Posta target a residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato dott.ssa Erika Capobianco, sito in Napoli in via Ottavio Caiazzo n. 9.

Il presente avviso di vendita verrà comunicato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 19/02/2025

Il professionista delegato  
*Dott.ssa Erika Capobianco*

