

ORIGINALE

AVV.TO SABATINO MADONNA
STUDIO LEGALE ASSOCIATO COPPOLA - MADONNA
81055 Santa Maria Capua Vetere (Ce)
Viale Kennedy, 90 - Condominio La Murata
Tel 08231656102 - Fax 08231656105
Mail: sabatino.madonna@legalecm.it
Pec: sabatino.madonna@avvocatismcv.com
P.IVA 04371899619 - Cod.univoca KRRH6B9

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI AVVISO DI VENDITA

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

- vista la delega del G.E. Dr.ssa Antonella Paone dell'11.03.2026 ex lege 302/98;

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

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

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

- letti gli atti del processo esecutivo **RGE 461/2024** contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in virtù di pignoramento immobiliare notificato in data 30.11.2024 e regolarmente trascritto in data 30.01.2025 ai nn.Reg.Gen.4712/Reg.Part.3740 presso la competente Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 e successiva rettifica trascritta il 18.09.2025 ai nn.Reg.Gen.45890/Reg.Part.35490 presso la competente Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Napoli-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ;

-Creditore Pignorante: Iseo SPV srl, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avv.Giuseppe Grillo pec giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it;

- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;

- rilevato che va disposta la vendita;

- vista la relazione di stima dei beni pignorati;

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

AVVISA

che il giorno **14.10.2026** alle ore 12.00 e seguenti, si procederà alla

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

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

Si precisa che:

a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e quindi **entro le ore 23.59 del 13.10.2026**;

b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNO: piena ed intera proprietà di appartamento in Villaricca Via Consolare Campana I° Traversa n.21 ubicato al piano terzo con accesso dalla prima porta a destra in senso antiorario della scala facente parte del corpo di fabbrica E contraddistinto con il n.7 d'interno, composto da ingresso, cucina, soggiorno (unico ambiente), disimpegno, camera, cameretta, wc. e wc. 1, oltre che da balconi a livello e ripostiglio, confinante a sud con vano scala e app.to interno 8, ad ovest e nord con proiezione corte annessa app.to p. terra, a est con proiezione spazio condominiale, salvo se altri, della superficie commerciale complessiva di 94,08 mq, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca, al foglio 6, particella 1064, sub 78, Traversa Prima di Via Consolare Campana n.21 Edificio E Scala U Interno 7, piano 3°, cat. A/2, cl. 3, vani 5, rendita catastale € 387,34.

L'esperto stimatore riferisce che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, diversa sagoma dei balconi e all'ampliamento mediante chiusura di una porzione di balcone con struttura leggera in alluminio (veranda) ai fini di utilizzo ripostiglio, con rispettivo aumento della superficie utile e volumetria. L'intero fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte, è stato edificato con permesso di costruire n°3200 del 01.08.2003.

L'esperto stimatore riferisce altresì che dai grafici allegati al Permesso di Costruire n.3200/2003, si evince: - il piano terzo, dove risulta allocata l'unità oggetto di perizia, aveva destinazione a sottotetto non abitabile (categoria catastale C/2) priva di qualsiasi tramezzatura interna, finestre, porte e diversa sagoma del balcone, in copertura solo un abbaino per lato, così come per l'intero complesso edilizio. L'ascensore non è stato realizzato. Non risulta l'esistenza presso l'UTC del Comune di Villaricca, di alcuna pratica per l'esecuzione di lavori in variante al Permesso di Costruire n.3200/2003, ne tantomeno per i lavori in difformità all'unità abitativa oggetto di perizia. Essi sono da ritenersi eseguiti in assenza di atti legittimanti. Allo stato attuale: - per l'unità immobiliare al piano terzo si riscontra sostanziale difformità con l'attuale consistenza e configurazione planimetrica dell'immobile, sia per quanto rappresentato sui grafici allegati

al Permesso di Costruire n.3200/2003, sia per quanto riportato nella scheda catastale.

L'esperto stimatore riferisce che si è più volte interfacciato con il responsabile dell'UTC del Comune di Villaricca, e da quanto appreso, il cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione con realizzazione di tramezzatura interna, apertura di finestre e portabalcone e veranda in alluminio, è da ritenersi abusivo e non suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, e comunque non dopo aver presentato pratica edilizia. Il recupero di un sottotetto da non abitabile a sottotetto abitabile è consentito esclusivamente nel caso in cui l'edificio sia realizzato in maniera legittima oppure, in caso di abusività del manufatto, sia stato sanato prima della presentazione dell'istanza di recupero. Al riguardo si deve puntualizzare che il recupero di un sottotetto non configura un'ipotesi aggiuntiva di sanatoria, ma si tratta di una procedura che consente di trasformare la destinazione d'uso del sottotetto in abitativa, purché comunque l'edificio in cui si trova sia stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, sia stato previamente sanato ai sensi della legge n. 47 del 1985 o dalla legislazione condonistica successiva questo risulti regolarmente assentito e avente ab origine altra destinazione funzionale (ad esempio volumi tecnici o stenditoi). Non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisto in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali. Dai documenti depositati dal creditore si evince che le ragioni del credito, per le quali è stato eseguito il pignoramento risalgono a data successiva alla legge 326 del 2003 pertanto, pur se si accertasse che alcuni abusi sono stati commessi nell'arco di tempo che va da febbraio 2003 al 31 dicembre 2003, non può trovare applicazione il combinato disposto dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 2001. L'esperto stimatore, non essendovi certezza che parte degli ampliamenti praticati possano essere sanati, ha ritenuto opportuno prendere in considerazione l'abbattimento di quanto realizzato abusivamente pertanto, nella determinazione del valore finale dell'immobile, ha tenuto conto dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi. In ordine a: - Smontaggio veranda in alluminio; - Chiusura di porte-balconi e finestre; Demolizione della tramezzatura interna; - Ridimensionamento degli abbaini; - Rifacimento per verifica funzionamento impianto elettrico; - Rifacimento intonaco e successiva pitturazione; Il tutto compreso gli oneri di trasporto a rifiuto e oneri di discarica autorizzata. I relativi costi sono stati scomputati dal prezzo base d'asta.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Alla data di redazione del presente avviso l'immobile è occupato da terzi non aventi titolo opponibile alla procedura.

PREZZO BASE D'ASTA € 87.000,00
(euro ottantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA € 65.250,00
(euro sessantacinquemiladuecentocinquanta/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI

€ 2.000,00 (euro duemila/00)

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

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

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

LOTTO DUE: piena ed intera proprietà di appartamento in Villaricca Via Consolare Campana I° Traversa n.21 ubicato al piano secondo con accesso dalla prima porta a destra in senso antiorario della scala facente parte del corpo di fabbrica E contraddistinto con il n.5 d'interno, composto da ingresso, cucina, soggiorno (unico ambiente), disimpegno, camera, cameretta, wc. e wc. 1, oltre che da balconi a livello, confinante a sud con vano scala e app.to interno 6, ad ovest e nord con proiezione corte annessa app.to p. terra, a est con proiezione spazio condominiale, salvo se altri, della superficie commerciale complessiva di 92,72 mq, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca, al foglio 6, particella 1064, sub 76, Traversa Prima di Via Consolare Campana n.21 Edificio E Scala U Interno 5, piano 2°, cat. A/2, cl. 3, vani 5, rendita catastale €. 387,34. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza ed alla planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e diversa sagoma del balcone lato ovest. L'intero fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte, è stato edificato con permesso di costruire n°3200 del 01.08.2003.

L'esperto stimatore riferisce che dai grafici allegati al Permesso di Costruire n.3200/2003, si evince: - al piano secondo, dove risulta allocata l'unità oggetto di perizia, il tompagno esterno lato est prospettante lo spazio condominiale, è arretrato rispetto l'esistente con una diversa distribuzione degli spazi interni e priva della finestra lato nord, così come per l'intero complesso edilizio. L'ascensore non è stato realizzato. Non

risulta l'esistenza presso l'UTC del Comune di Villaricca, di alcuna pratica per l'esecuzione di lavori in variante al Permesso di Costruire n.3200/2003, ne tantomeno per i lavori in difformità all'unità abitativa oggetto di perizia. Essi sono da ritenersi eseguiti in assenza di atti legittimanti. Allo stato attuale: - per l'unità immobiliare al piano secondo si riscontra sostanziale difformità con l'attuale consistenza e configurazione planimetrica dell'immobile, sia per quanto rappresentato sui grafici allegati al Permesso di Costruire n.3200/2003, sia per quanto riportato nella scheda catastale.

L'esperto stimatore riferisce altresì che si è più volte interfacciato con il responsabile dell'UTC del Comune di Villaricca, e da quanto appreso, l'ampliamento da sup. non residenziale a sup. utile mediante traslazione del tomagno esterno lato est prospettante lo spazio condominiale, diversa distribuzione degli spazi interni e apertura di vano finestra lato nord, così come per l'intero complesso edilizio, sono da ritenersi abusivi e non suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, e comunque non dopo aver presentato pratica edilizia. Non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisto in proprietà ad opera degli enti pubblici territoriali. Dai documenti depositati dal creditore si evince che le ragioni del credito, per le quali è stato eseguito il pignoramento risalgono a data successiva alla legge 326 del 2003 pertanto, pur se si accertasse che alcuni abusi sono stati commessi nell'arco di tempo che va da febbraio 2003 al 31 dicembre 2003, non può trovare applicazione il combinato disposto dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 2001. L'esperto stimatore, non essendovi certezza che parte degli ampliamenti praticati possano essere sanati, ha ritenuto opportuno prendere in considerazione l'abbattimento di quanto realizzato abusivamente pertanto, nella determinazione del valore finale dell'immobile, ha tenuto conto dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi, in ordine a: - Smontaggio infissi lato est e nuovo riposizionamento; - Demolizione del tomagno esterno e nuova realizzazione; - Rifacimento per verifica funzionamento impianto elettrico; - Rifacimento intonaco e successiva pitturazione; Il tutto compreso gli oneri di trasporto a rifiuto e oneri di discarica autorizzata. I relativi costi sono stati scomputati dal prezzo base d'asta.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

Alla data di redazione del presente avviso l'immobile è occupato da terzi non aventi titolo opponibile alla procedura.

PREZZO BASE D'ASTA € 96.300,00
(euro novantaseimilatrecento/00)

OFFERTA MINIMA € 72.225,00
(euro settantaduemiladuecentoventicinque/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI

€ 2.000,00 (euro duemila/00)

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

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

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

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

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

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

OFFERTA

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

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse (attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita) e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere al modulo *web* "Offerta telematica" sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

L'offerta deve contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) che, come detto, non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in

comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;

- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (il cui bonifico, pertanto, dovrà essere effettuato prima di predisporre l'offerta) ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO, con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TNR, escludendo le lettere) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del **gestore della vendita telematica Astalegale.net spa dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670** dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione **(a pena di inammissibilità)**;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri **(a pena di inammissibilità)**;

-se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al procuratore che effettua l'offerta **(a pena di inammissibilità)**;

-se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ex art.571 cpc, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio);

-la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente).

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

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

Si rappresenta inoltre che, esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato sabatino.madonna@avvocatismev.com; nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del **10% del prezzo offerto** deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del **gestore della vendita telematica Astalegale.net spa dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670, con causale "Proc.Esec.n.461/2024 RGE, Lotto N. _____ versamento cauzione"**; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile; del pari l'offerta sarà considerata inammissibile se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. In caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'Istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della Banca ricevente; se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

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

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

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà invece versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

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

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

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

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE e GARA

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

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che:

- il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete; in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al GE;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c, nel qual caso il professionista delegato procederà alla

deliberazione sull'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti 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) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

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

da € 0.00 ad € 25.000,00 € 1.000,00

da € 25.001,00 ad € 50.000,00 € 1.500,00

da € 50.001,00 ad € 100.000,00 € 2.000,00

da € 100.001,00 ad € 250.000,00 € 3.000,00

da € 250.001,00 ad € 500.000,00 € 5.000,00

da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00 € 10.000,00

OLTRE € 1.000.001,00 € 15.000,00

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nominato;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);

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

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

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

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

A) nel caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto;

B) in caso di mancanza di rilanci i) 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.

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

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al GE.

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

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale-Cass.Civ.Sez.III n.18421/2022) anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 gg; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a

120 giorni il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 giorni.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

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

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

Se il bene è gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del RD 646/1905 ovvero del DPR n.7/1976 ovvero dell'art.38 del D.Lgs.385/1993 (creditore fondiario), il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i)l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii)il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art.2855 c.c. e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Si precisa che gli importi versati dall'aggiudicatario saranno imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (Cass.4447/2023).

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

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

DICHIARAZIONE EX ART.585 COMMA 4 CPC (cosiddetta dichiarazione antiriciclaggio)

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese l'aggiudicatario dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni

prescritte dall'art.22 del decreto legislativo del 21.11.2007 n.231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica".

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

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

LIBERAZIONE IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.

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

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

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

ASSEGNAZIONE

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Sabatino Madonna, con studio in Santa Maria Capua Vetere al Viale Kennedy n. 90 (tel. 0823.1656102 – fax 0823.1656105), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita e fornire ogni informazione in ordine alle modalità di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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

PUBBLICITA'

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

- a) Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490 cpc comma 1 cpc prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con allegata copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie;
- b) Inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) Pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da aste giudiziarie in linea spa sui siti internet *casa.it*, *idealista.it*, *bakeca.it* e *subito.it*, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

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

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

Santa Maria Capua Vetere-Aversa, 10.05.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Sabatino Madonna

