

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
I AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il Dott. Giuseppe Savona, con studio in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19-80133-nominato professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. alle operazioni di vendita della consistenza immobiliare in seguito descritta, giusta ordinanza dell'11.03.2026 nella procedura esecutiva n. **268/2024 R.G.E.** - 3 Sezione Civile, Tribunale di Napoli Nord, G.E. Dott.ssa Annamaria Buffardo,

A V V I S A

Che il giorno **01 dicembre 2026 ore 15.30** presso il suo studio si procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA** e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto e alle condizioni sotto riportate.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI
DESCRIZIONE
LOTTO UNO**

Diritto di piena proprietà pari al 100% dell'immobile sito nel **Comune di Giugliano in Campania (NA), alla Via Aniello Palumbo n. 157** e più precisamente:

- appartamento per civile abitazione facente parte del Condominio "Palazzo Di Marino", posto al piano secondo, interno 7, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, due balconi che prospettano sulla corte comune.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 2,90. Il tutto con una superficie totale netta residenziale di mq. 66,40, oltre a mq. 13,87 di balcone; superficie commerciale totale dell'appartamento pari a mq 78,88.

Il fabbricato, denominato "Condominio Palazzo Di Marino" è dotato di area pertinenziale scoperta accessibile dalla strada per mezzo di un cancello pedonale e di un cancello carrabile.

Confinante: con corte comune a Nord, con appartamento interno 8 a Ovest, con cassa scala comune e appartamenti interno 6 e interno 8 a Sud, con appartamento interno 6 a Est;

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 53, p.lla 366 sub. 9, cat. A/2, cl. 4, Consistenza vani 5, Via Aniello Palumbo n. 157 piano 2 R.C. euro 309,87.

PREZZO BASE D'ASTA euro 85.000,00;

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA) euro 63.750,00;

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI euro 2.000,00.

LOTTO DUE

Diritto di piena proprietà pari al 100% di appezzamento di terreno agricolo sito nel **Comune di Giugliano in Campania (NA), alla località "San Giuseppiello"**, costituito nell'insieme da dieci particelle catastali, per una estensione complessiva di mq. 9.718.

I terreni costituiscono nell'insieme un unico appezzamento, essendo tutte le particelle contigue e confinanti tra loro ed avendo un unico accesso da strada interpoderele sterrata e l'unica delimitazione con essa è costituita da una sbarra metallica fissata su paletti in acciaio

infissi al terreno e chiusa con lucchetto di sicurezza, oltre che la medesima destinazione agricola e più precisamente:

- 1) terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al foglio 25, particella 168, seminativo arborato, classe 2, are 15,87, R.D. € 27,29, R.A. € 15,57;
- 2) terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al foglio 25, particella 171, seminativo arborato, classe 2, are 15,88, R.D. € 27,31, R.A. € 15,58;
- 3) terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al foglio 25, particella 174, seminativo arborato, classe 2, are 15,80, R.D. € 27,17, R.A. € 15,50;
- 4) terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al foglio 25, particella 177, seminativo arborato, classe 2, are 15,73, R.D. € 27,05, R.A. € 15,44;
- 5) terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al foglio 25, particella 180, seminativo arborato, classe 2, are 15,39, R.D. € 26,47, R.A. € 15,10;
- 6) terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al foglio 25, particella 205, frutteto, classe 2, are 03,59, R.D. € 9,51, R.A. € 5,01;
- 7) terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al foglio 25, particella 208, frutteto, classe 2, are 03,68, R.D. € 9,75, R.A. € 5,13;
- 8) terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al foglio 25, particella 211, frutteto, classe 2, are 03,75, R.D. € 9,94, R.A. € 5,23;
- 9) terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al foglio 25, particella 214, frutteto, classe 2, are 03,83, R.D. € 10,15, R.A. € 5,34;
- 10) terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al foglio 25, particella 217, frutteto, classe 2, are 03,66, R.D. € 9,70, R.A. € 5,10.

Confinante nell'insieme con particelle 204, 207, 210, 213 e 216 del foglio 25 a Nord, con particella 85 del foglio 25 a Ovest, con particelle 169, 172, 175, 178 e 181 del foglio 25 a Sud, con particelle 63 e 64 del foglio 25 a Est;

Riportato nel N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 25:

- *p.lla 168, seminativo arborato, classe 2, are 15,87 - confini p.lle 169, 171, 205 e 63;*
- *p.lla 171, seminativo arborato, classe 2, are 15,88 - confini p.lle 172, 174, 208 e 168;*
- *p.lla 174, seminativo arborato, classe 2, are 15,80 - confini p.lle 175, 177, 211 e 171;*
- *p.lla 177, seminativo arborato, classe 2, are 15,73 -confini p.lle 175e178, 180, 214 e 174;*
- *p.lla 180, seminativo arborato, classe 2, are 15,39 - confini p.lle 181, 85, 217 e 177;*
- *p.lla 205, frutteto, classe 2, are 03,59 - confini p.lle 168, 208, 204 e 64;*
- *p.lla 208, frutteto, classe 2, are 03,68 - confini p.lle 171, 211, 207 e 205;*
- *p.lla 211, frutteto, classe 2, are 03,75 - confini p.lle 174, 214, 210 e 208;*
- *p.lla 214, frutteto, classe 2, are 03,83 - confini p.lle 177, 217, 213 e 211;*

- p.lla 217, frutteto, classe 2, are 03,66 - confini p.lle 180, 85, 216 e 214.

PREZZO BASE D'ASTA euro 22.000,00;

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA) euro 16.500,00;

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI euro 1.000,00.

Provenienza e Stato di occupazione

Come meglio precisato e descritto nell'elaborato tecnico redatto dall'Ing. Pasquale Ferriero, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, depositato in cancelleria e pubblicato sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net e sul portale delle vendite pubbliche (PVP emerge quanto segue:

Lotto uno:

Il bene pignorato é divenuto di proprietà della debitrice in virtù dei seguenti atti:

- atto di divisione rogato dal Notaio Rosa Lezza Oliviero di Napoli del 20/12/2010, Rep. N. 18345, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18/01/2011 ai nn. 2000/1523, con il quale i germani ----- procedevano di comune accordo alla divisione dei beni da loro posseduti in comproprietà, assegnando, tra l'altro, alla debitrice eseguita la quota di piena proprietà in ragione di 2/3 dell'appartamento ubicato in Giugliano in Campania e censito in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 53C, particella 366 sub. 9;
- atto di donazione rogato dal Notaio Rosa Lezza Oliviero di Napoli del 20/12/2010, Rep. N. 18344, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18/01/2011 ai nn. 1999/1522, con il quale -----, donava, tra l'altro, alla propria figlia (debitrice eseguita), la quota di nuda proprietà in ragione di 1/3 dell'appartamento ubicato in Giugliano in Campania e censito in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 53C, particella 366 sub. 9; il tutto con riserva per sé stesso dell'usufrutto vitalizio; in data 15 maggio 2021 è deceduto ----- con conseguente ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.
- Accettazione tacita dell'eredità di ----- deceduta il 31/05/2006, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18/01/2011 ai nn. 1994/1517, mediante la quale il coniuge e i cinque figli accettavano l'eredità, della defunta madre avendo disposto dei beni loro pervenuti con atto per notaio Lezza Oliviero Rosa del 20/12/2010.
- Denuncia di successione presentata in data 30/05/2007 all'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, n. 611 vol. 52, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 01/08/2007 ai nn. 56569/28108 - integrata con denuncia presentata il data 23/11/2010 n. 1774 vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 11/01/2011 ai nn. 642/493 con la quale si apriva la successione legittima di -----e deceduta il 31/05/2006, con devoluzione dell'eredità in favore del coniuge e dei cinque figli: tra i cespiti caduti in successione vi era la quota di piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato in Giugliano in Campania e censito in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 53C, particella 366 sub. 9. L'eredità di ----- è stata tacitamente accettata da tutti i chiamati all'eredità con i sopracitati atti ed è stata eseguita la relativa trascrizione di accettazione di eredità il 18 gennaio 2011 ai nn. 1994/1517. *L'immobile di cui al lotto uno è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, redatto in data 04/10/2004, registrato all'Agenzia Delle Entrate, ufficio territoriale di Aversa il 14/10/2004 al n. 102045 con durata dal 04/10/2004 al 04/10/2008, tacitamente rinnovato fino al 04/10/2028, opponibile alla procedura esecutiva. Vi è disdetta.*

Lotto due:

Il bene pignorato é divenuto di proprietà della debitrice in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Rosa Lezza Oliviero di Napoli del 24/11/1999, Rep. N. 13785, trascritto

presso la Conservatoria di Napoli 2 il 03/12/1999 ai nn. 42110/29321, con il quale -----
---, vendeva, tra l'altro, alla debitrice esecutata la piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania alla località "San Giuseppiello" e censito all'epoca in N.C.T. del detto Comune infra maggiore consistenza delle particelle 86 e 103 del foglio 25 e precisamente dalle particelle 168 (ex 86/a), 171 (ex 86/d), 174 (ex 86/g), 177 (ex 86/l), 180 (ex 86/o), 205 (ex 103/c), 208 (ex 103/f), 211 (ex 103/i), 214 (ex 103/n), 217 (ex 103/q).

Il fondo é occupato dalla debitrice esecutata.

Situazione urbanistica e catastale

Come meglio precisato e descritto nell'elaborato tecnico redatto dall'Ing. Pasquale Ferriero, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, depositato in cancelleria e pubblicato sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net e sul portale delle vendite pubbliche (PVP) emerge che:

Lotto Uno:

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento è costituito in condominio per cui costituiscono beni comuni quelli espressamente indicati nel relativo Regolamento, tra i quali l'area pertinenziale scoperta e la cassa scale.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 390 del 31/08/1968 rilasciata al sig. Panico Augusto per "la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni sito alla Traversa di Via A. Palumbo";
- Licenza Edilizia n. 602 del 02/08/1969 in Variante della Licenza edilizia 390/1968, rilasciata al sig. Panico Augusto per "la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni sito alla Traversa di Via A. Palumbo";
- Voltura della Licenza Edilizia n. 602 del 02/08/1969 rilasciata in data 08/10/1970 ai sig.ri Cacciapuoti Vincenzo e D'Ausilio Olimpia per "la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto da 124 vani legali sito alla Traversa di Via A. Palumbo".

Inoltre, per il fabbricato edificato in virtù dei titoli elencati, è stata rilasciata dal Prefetto della Provincia di Napoli la relativa licenza d'uso con decreto prot. n. 44588 del 08/04/1972.

Il confronto tra i grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 602 del 02/08/1969 e l'attuale stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente, evidenzia le seguenti difformità con riferimento all'appartamento oggetto di pignoramento:

- 1) Parziale diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta mediante spostamento di tramezzi;
- 2) Diversa superficie residenziale dell'unità immobiliare pignorata che risulta incrementata mediante accorpamento di un vano in origine appartenente ad altra unità immobiliare;
- 3) Modifica del prospetto Nord, con apertura di un vano portafinestra che collega il soggiorno con il balcone adiacente.

Le difformità riscontrate possono essere ricondotte alle seguenti tipologie:

- 1) Parziale diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) diversa superficie dell'unità immobiliare;
- 3) Modifica dei prospetti.

In via preliminare, è esclusa la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di procedere al condono degli abusi commessi ai sensi della Legge 47/85, in quanto non ricorrono le condizioni

previste dall'art. 40, essendo le ragioni del credito per cui si procede successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/03.

CIRCA LE POSSIBILITÀ DI RICHIEDERE LA SANATORIA PER I SINGOLI ABUSI COMMESSI.

1) Diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione e/o spostamento e/o demolizione di tramezzature interne, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva: il costo della sanatoria viene quantificato in via forfettaria in Euro 4.000,00, comprensivo dell'importo della sanzione, dei diritti amministrativi nonché degli oneri tecnici. Tale importo è stato detratto dal valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

2) Diversa superficie dell'unità immobiliare pignorata.

L'esperto stimatore ha rilevato che l'appartamento in oggetto presenta un incremento di superficie residenziale ottenuto mediante l'accorpamento di un vano - attualmente adibito a camera da letto - e dell'adiacente balcone, che nel progetto assentito era parte dell'appartamento confinante interno 6. Il tutto è dunque avvenuto senza modificare le superfici e i volumi del fabbricato, con il semplice spostamento del vano porta interno.

Ne consegue che l'abuso può essere ricondotto per analogia al caso di fusione di due o più unità immobiliari, che ai sensi del vigente T.U.E. ricade nella tipologia di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in difformità del titolo abilitativo (come previsto dall'art. 10 comma 1 lettera b del D.L. 76/2020, convertito in Legge n. 120/2020). Per la sanabilità di tale abuso si rende necessaria la presentazione di una C.I.L.A. cosiddetta tardiva. La sanatoria mediante C.I.L.A. tardiva può essere presentata con unica pratica comprendente le difformità in oggetto e quelle relative alla difformità del precedente paragrafo, con costi già quantificati più sopra.

L'esperto stimatore osserva per completezza quanto segue:

- la difformità riscontrata è relativa sia all'unità immobiliare pignorata che a quella adiacente interno 6, per cui in linea di principio sarebbe necessaria una pratica edilizia unica per le due unità, con costi da ripartire tra di esse;
- la difformità rilevata non è riscontrabile nella planimetria catastale dell'appartamento presentata in data 26/01/1972, dove il vano predetto è rappresentato come facente parte dell'appartamento pignorato. Tale circostanza fa ritenere che già all'epoca della costruzione vi sia stato l'accorpamento del vano, senza dunque ledere i diritti di proprietà dei proprietari dell'unità immobiliare confinante.

3) Difformità prospettiche

Tenuto conto che le difformità sono state realizzate in epoca imprecisata, ma certamente contestuale alla costruzione dell'immobile e che la modifica dei prospetti è classificabile nella categoria di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in difformità del titolo abilitativo (come previsto dall'art. 10 comma 1 lettera b del D.L. 76/2020, convertito in Legge n. 120/2020), anche questo abuso, considerato che le modifiche sono state "necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non

abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela" è sanabile mediante presentazione di una C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

La sanatoria mediante C.I.L.A. tardiva può essere presentata con la medesima pratica di cui ai punti precedenti, comprendente tutte le difformità dell'unità immobiliare pignorata, con costi già quantificati in perizia.

Per completezza, l'esperto stimatore precisa che la sanatoria dell'intervento è subordinata all'atto di assenso da parte del Condominio, in quanto la parete perimetrale interessata dalla modifica del prospetto è condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguente cod. civ.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania risulta che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.).

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania - Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente agli usi civici del Comune di Giugliano in Campania, è risultato che nel detto comune non esistevano demani e diritti di uso civico come si evince dal decreto del commissario per la liquidazione degli Usi civici nelle Province della Campania e del Molise del 05/03/1928.

Lotto Due

Il descritto stato dei luoghi dell'appezzamento di terreno agricolo corrisponde al classamento e alla consistenza catastale.

Dal certificato di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno pignorato, prot. 41230 del 24/03/2025 rilasciato all'esperto stimatore dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, emergono le seguenti informazioni:

- le particelle catastali che compongono il fondo ricadono in zona "E1 - agricola normale" ai sensi del P.R.G. comunale;
- non vi sono agli atti del Comune registri e/o documentazione inerente gli usi civici.

Lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., allegato al certificato urbanistico, riporta i parametri e le prescrizioni vigenti in funzione della zonizzazione esistente.

La destinazione d'uso consentita per la zona E1 è esclusivamente agricola, con possibilità di costruzioni necessarie per l'esercizio delle attività connesse, quali case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli.

L'area minima di intervento prescritta è di mq. 10.000, con i seguenti indici:

- Indice fabbricabilità fondiaria: 0,003 mc/mq (aree boschive, pascolive e incolte);
- Indice fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq (aree seminate e a frutteto);
- Indice fabbricabilità fondiaria: 0,10 mc/mq (per fienili, stalle, silos, magazzini).
- Rapporto di copertura: 5% (per allevamenti zootecnici);
- distanza dai confini: m. 20.

Inoltre, sono consentiti ampliamenti di costruzioni a destinazione agricola fino al 20% del volume, e accorpamenti di lotti di terreno non contigui, previa verifica dei requisiti dell'imprenditore agricolo.

Sulla base di quanto riscontrato in occasione del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore, non risulta alcuna violazione dei parametri previsti dallo strumento urbanistico vigente, per cui non vi sono difformità urbanistiche da rilevare.

L'appezzamento di terreno, che all'epoca del sopralluogo eseguito da parte dell'esperto stimatore si presentava incolto ed in stato di abbandono, è costituito da dieci particelle catastali contigue e confinanti tra loro, ed ha nell'insieme forma rettangolare in pianta e giacitura pressoché pianeggiante.

Il fondo è convenientemente utilizzabile per la coltivazione e si presenta allo stato incolto, privo di vegetazione arbustiva.

Il fondo non presenta recinzioni, né delimitazioni fisiche dai fondi confinanti, e su di esso non vi sono manufatti, né è stata rinvenuta la presenza di pozzo per l'irrigazione. Tuttavia, dalla lettura dell'atto di provenienza l'esperto stimatore precisa che il fondo gode di servitù attiva di presa d'acqua dal fondo censito in N.C.T. al foglio 25, particella 182, poco distante.

L'appezzamento di terreno è di giacitura pianeggiante e interamente confinante con altri fondi agricoli su tutti i lati, per cui gode di esposizione favorevole per la coltivazione di ortaggi, cereali, ecc.

Non si è rilevata la presenza di pozzi e altri manufatti contenenti impianti a servizio del fondo in oggetto.

Il titolo di provenienza costituito dall'atto di compravendita del 24/11/1999, precisa che l'acquisto era comprensivo dei diritti di comproprietà in ragione di 1/9 sulla limitrofa zona di terreno agricolo avente superficie di mq. 393 riportata nel N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 25, particelle 183, 184, 185, 186, 187 e 188.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.).

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente agli usi civici del Comune di Giugliano in Campania, è risultato che nel detto comune non esistevano demani e diritti di uso civico come si evince dal decreto del commissario per la liquidazione degli Usi civici nelle Province della Campania e del Molise del 05/03/1928.

Il fondo oggetto di pignoramento è gravato dai seguenti oneri non cancellabili dalla procedura:

- Servitù perpetua di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo meccanico, sia di servizi e sottoservizi, gravante su una striscia di terreno avente larghezza costante di m. 3,00 in corrispondenza del confine Ovest, costituita in virtù di scrittura privata di divisione del 15/04/1993, rep. n. 108101, autenticata dal notaio Alfonso Monda di Giugliano in Campania (NA), trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 26/04/1993, Registro Generale 13572 e Registro Particolare n. 10631.

Con riferimento ai sopraindicati lotti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli non cancellabili dalla procedura:

1) ordinanza di sequestro conservativo trascritta il 20 giugno 2017 ai nn. 27246/21278 nascete da procedimento cautelare iscritto al n. R.G. 5992/2017 del 09/06/2017 presso il Tribunale Ordinario di Napoli Nord, gravante tra l'altro su:

- quota di 4/6 in nuda proprietà e quota di 2/6 in piena proprietà sull'immobile al fol. 53, p.lla 366, sub. 9;

Per quanto riguarda l'ordinanza di sequestro conservativo trascritta il 20.06.2017 ai nn. 27246/21278 la stessa è stata revocata con sentenza n° 3348/2019 del Tribunale di Napoli Nord che ha rigettato la domanda contenuta nel giudizio di merito;

- quota di 1/1 in piena proprietà sugli immobili al fol. 25, p.lle 168, 171, 174, 177, 180, 205, 208, 211, 214 e 217.

2) ordinanza di sequestro conservativo trascritta il 01 agosto 2018 ai nn. 36367/28076 nascente da procedimento cautelare iscritto al n. R. G. 7283/2018 del 26/07/2018 presso il Tribunale di Napoli Nord gravante su:

- quota di 4/6 in nuda proprietà e per 1a quota di 2/6 in piena proprietà sull'immobile al fol. 53, p.lla 366, sub. 9;

Il Tribunale di Napoli Nord con sentenza n. 1029/2021 del 19/04/2021, dichiarando inammissibili le domande attoreee, definiva il giudizio di merito relativo al giudizio cautelare per sequestro conservativo trascritto il 01.08.2018 ai nn. 36367/28076 sugli immobili oggetto del pignoramento.

3) ordinanza di sequestro conservativo trascritta il 29 aprile 2021 ai nn. 20951/15460, nascente da procedimento cautelare iscritto al n. R.G. 1088/2021 del 15/04/2021 presso il Tribunale Ordinario di Napoli Nord, gravante tra l'altro su:

- quota di 4/6 in nuda proprietà e quota di 2/6 in piena proprietà sull'immobile al fol. 53 p. 11a 366 sub. 9;

- quota di 1/1 in piena proprietà sugli immobili al fol. 25, p.Ile 168, 171, 174, 177, 180, 205, 208, 211, 214 e 217.

Per quanto riguarda l'ordinanza di sequestro conservativo trascritta il 29.04.2021 ai nn. 20951/15460 si precisa che trattasi del procedimento cautelare che ha dato inizio alla domanda introduttiva definita con la sentenza del Tribunale di Napoli Nord n. 1006/2024 che costituisce il titolo della presente procedura.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia depositata in cancelleria e pubblicata sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net e sul portale delle vendite pubbliche (PVP).

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA.

Il gestore della vendita telematica é la **società EDICOM FINANCE S.r.l.**

Il portale del gestore della vendita telematica é il **sito internet www.garavirtuale.it**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Dott. Giuseppe Savona**.

OFFERTE DI ACQUISTO- MODALITA' DI PRESENTAZIONE- CONTENUTO

1. L'offerta d'acquisto 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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica, 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.

2. 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 e più precisamente: il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) che 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 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;
- l'indicazione del prezzo offerto ed 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), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3. All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **EDICOM FINANCE S.R.L. recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770** 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 del legale rappresentante, del certificato del registro delle imprese 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta **(a pena di inammissibilità)**;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

4. 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.

5. in particolare, il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, sia inviato all'indirizzo PEC 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 telematica (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 precisa che il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti online" tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>: 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;

6. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo del professionista delegato: giuseppe.savona@odcecnapoli.it;

7. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

8. **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;**

CAUZIONE

1. 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 EDICOM FINANCE S.R.L. dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente codice IBAN: [IT02A0326812000052914015770](#); la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

2. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 268/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause; in particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nel 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;

3. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge) 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;

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

TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1. Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 30/11/2026. L'offerta di acquisto ed il versamento della cauzione dovrà avvenire in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.

2. Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata;

3. 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, 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.

4. Nella data e all'ora stabilita per la vendita, giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per la formulazione delle offerte, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

5. L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19.

6. Il professionista verificherà 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 vendita e nel presente avviso di vendita;

7. Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate;

8. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - **almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita** - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

9. **Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:**

- verifica 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:

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- procede 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

10. 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.

11. L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

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

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare **la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita)**;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

**GARA TELEMATICA ASINCRONA TRA GLI OFFERENTI
AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI**

1. la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore ad **euro 1.000,00 (euromille/00) per il lotto 1 ed euro 2.000,00 (euroduemila/00) per il lotto 2**; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà la seguente durata:

▪ la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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**, con esclusione del sabato e dei giorni festivi;

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);

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

PRECISAZIONI

1. l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;
2. 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 (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);
3. le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
4. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati;
5. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

SALDO PREZZO

1. il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; cfr. Cass., n. 18421 del 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 gg, 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 gg;
2. il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale e vincolato all'ordine del g.e. con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). L'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del predetto conto bancario "procedura";
3. in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
4. laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo abbia 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; per l'effetto il professionista delegato è autorizzato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

FONDO SPESE

1. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al **20% per tutte le tipologie di immobili**, ad eccezione dei soli **terreni agricoli** per i quali dovrà essere versato un importo pari al **25%** del prezzo di aggiudicazione), 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.

2. **Gli importi versati dall'aggiudicatario sono sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (Cass., n. 4447 del 2023).**

3. 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, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica".

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine **sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, CON PERDITA DELLA CAUZIONE A TITOLO DI MULTA E RESTITUZIONE DEL SALDO PREZZO** (eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura) **E DEL FONDO SPESE ALL'AGGIUDICATARIO DECADUTO**, con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

1. 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.

2. Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito

assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

nonché:

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

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 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, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

REGIME DELLA VENDITA- PRECISAZIONI

1. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.
2. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario; qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla al professionista delegato nel medesimo termine e con le medesime modalità previste per il versamento del saldo prezzo.
3. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato; l'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità;
4. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi previsti dal DM n. 227 del 15/10/2015 pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/2016.
5. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita della consistenza immobiliare, che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che si intende ben conosciuto da chi presenta domanda per partecipare all'incanto.

2. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo in quanto 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.
3. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;
4. Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n. 47/1985.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

1. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali sulle imposte previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1 nota II bis della Tariffa Parte Prima del d.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, così come modificato dall'articolo 3 comma 131 della legge n. 549, previa dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità, da depositare presso lo studio del professionista delegato entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.
2. L'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 497 legge 23/12/2005 n. 266 legge finanziaria 2006, se trattasi di cessione in favore di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali, avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, potrà richiedere, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di opzione per tale criterio impositivo, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

PUBBLICITA' LEGALE E INFORMAZIONI

1. Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato mediante i seguenti adempimenti:
- a) inserimento di un annuncio sul **"Portale delle Vendite Pubbliche"** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (**non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita; non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni**), 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, www.asteannunci.it e 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 Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

d) mediante pubblicazione, tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**", sui siti Internet **Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it**, **almeno 45 (quaranta) 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;

e) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi.

2. Tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato in Napoli -80133-alla Via Agostino Depretis, 19.

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

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

1. Gli interessati a presentare offerta di acquisto:

- hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita;

- devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; inoltrata la richiesta, la disamina dei beni in vendita si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati;

2. Per ogni altra informazione far riferimento allo studio del Professionista Delegato nonché custode giudiziario, dott. Giuseppe Savona (Tel. 081.5517801).

Aversa lì, 22/07/2026

Il professionista delegato
Dott. Giuseppe Savona