



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
RGE n.61/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA ANTONELLA PAONE

Il dott. Giovanni Rosselli, con studio in Aversa (CE) alla via Vittorio Bachelet n.3, iscritto nell'albo dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili di Napoli Nord, delegato per le operazioni di vendita forzata del procedimento sopra indicato,

AVVISA

che il giorno **28 APRILE 2026 alle ore 12:30** si procederà, davanti a sé, alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICHE

E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA

del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- 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 il 27

APRILE 2026;

- 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;

- 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO PRIMO

OGGETTO - CONFINI

Piena ed intera proprietà dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato ubicato in **Afragola (NA)** alla Piazza Emanuele Gianturco n.39 e precisamente:

- **APPARTAMENTO** posto al secondo piano e composto da living, cucina, corridoio/disimpegno, studio, due camere da letto, due locali wc, corridoio verandato, ripostiglio e terrazzo (si segnala che su parte del corridoio/disimpegno ed in uno dei due locali wc risultano realizzati due mezzanini, utilizzati come ripostigli).

L'appartamento confina a sud con proprietà aliena, a nord con cortile comune ed appartamento riportato alla p.lla 826 sub.14, ad est con vano scala comune e ad ovest con proprietà aliena.

- **LASTRICO SOLARE** posto al terzo piano sovrastante l'appartamento in vendita nel presente lotto, avente una superficie lorda di 178 mq circa. Detto lastrico sui lati sud, ovest e parte del lato nord è delimitato da parapetto in muratura avente altezza di circa un metro, mentre a confine con il lastrico che copre il vano scala ed il lastrico sub 16, non presente alcuna delimitazione e/o separazione fisica.

Il lastrico solare confina a sud ed ovest con proprietà aliena, ad est con vano ascensore e

pianerottolo comune e a nord con lastrico solare riportato alla p.lla 826 sub.16.

- **LASTRICO SOLARE** posto al piano secondo e corrisponde al terrazzo pavimentato di circa 43 mq, posto subito a destra da chi esce dal vano scala comune. Da detto lastrico, su cui insiste una pensilina, si accede ad un vano ascensore che collega il lastrico solare posto al terzo piano con il locale cantina al piano seminterrato ed il locale deposito al piano terra del presente lotto di vendita. Detto vano ascensore è di proprietà esclusiva di terzi, per tanto non utilizzabile dagli immobili di cui al presente lotto di vendita.

Il lastrico solare confina a sud con proprietà aliena, ad ovest con vano scala comune e a nord ed est con cortile comune

- **LOCALE CANTINA** al piano interrato composto da un unico ambiente di circa 34 mq.

Il locale cantina confina a sud con proprietà aliena, a nord con cortile comune, ad est con proprietà aliena e ad ovest con vano scala di accesso,

- **LOCALE DEPOSITO** al piano terra con accesso direttamente dal cortile comune. E' composto da un unico ambiente di circa 29 mq. Esso presenta al suo interno l'accesso al vano ascensore di proprietà di terzi (e non oggetto di vendita). In detto locale risulta realizzato in assenza di titoli edilizi autorizzativi un soppalco, collegato da una scala interna in legno ed adibito ad ufficio.

Il locale deposito confina a sud con proprietà aliena, a nord con cortile comune, ad est con proprietà aliena e ad ovest con vano scala di accesso.

Si precisa che, il vano ascensore che collega il piano cantinato con il lastrico di copertura del secondo piano, è di uso esclusivo di terzi ed è escluso dalla presente vendita. Pertanto, gli immobili di cui al presente lotto di vendita saranno gravati da servitù di passaggio al piano cantinato, terra e secondo, per l'accesso al vano ascensore.

DATI CATASTALI

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:

foglio 20, p.lla 826 sub.13, categoria A/4, classe 4, vani 6, rendita € 340,86, Piazza Emanuele Gianturco, scala U, piano 2;

foglio 20, p.lla 1240 sub.16, categoria F/5, consistenza mq.34, Piazza Emanuele Gianturco n.39, piano 2;

foglio 20, p.lla 826 sub.15, categoria F/5, consistenza mq.123, Piazza Emanuele Gianturco n.39, piano 3;

foglio 20, p.lla 1240 sub.17, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.31, rendita € 86,45, Piazza Emanuele Gianturco n.39, piano S1;

foglio 20, p.lla 1240 sub 12, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.32, rendita € 104,12, Piazza Emanuele Gianturco n.39, piano T.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che:

- gli immobili in vendita risultano urbanisticamente legittimati dalla Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, N. 842/2005 (con la quale risultano sanati il locale cantinato, locale deposito/garage, porticato, ampliamento del primo piano e la realizzazione di due appartamenti al secondo piano), risultando altresì rilasciato Permesso di Costruire N. 8/2006 del 23.02.2006 (inerente la realizzazione del vano ascensore) nonché, Permesso di Costruire N. 24/2006 (afferente la ristrutturazione di due appartamenti al piano secondo).

- lo stato dei luoghi dell'appartamento in vendita risulta difforme dai grafici assentiti (sul punto si rimanda all'analisi dettagliata contenuta nelle relazioni dell'esperto stimatore a cui espressamente si rinvia) per: a) diversa distribuzione interna; b) realizzazione di veranda su balcone lato nord ed annessione di volume, comprensivo di parte del ripostiglio; c) chiusura vano zona living ed ampliamento del vano antistante il terrazzo; d) realizzazione di lucernaio nella zona living; e) chiusura finestra su vano scala; f) realizzazione di due mezzanini;

- lo stato dei luoghi del locale deposito/garage in vendita risulta difforme dai grafici assentiti per: a) diversa distribuzione interna; b) realizzazione di soppalco collegato da scala interna in legno.

- le difformità urbanistiche rilevate si ritengono sanabili a meno del corridoio verandato realizzato

all'interno dell'appartamento posto al secondo piano, il quale non risulta sanabile e per il quale si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi;

- l'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili ricade: a) in zona "B2, Zona edificata da Ristrutturare" del PRG vigente all'atto della stima; b) in zona "A- zona di interesse storico, artistico ed ambientale" del PUC adottato all'atto della stima;

- il descritto stato dei luoghi dei beni in vendita non corrisponde alle schede catastali in merito ai seguenti punti:

a) per l'appartamento al piano secondo: diversa distribuzione interna; realizzazione di veranda su balcone lato nord ed annessione di volume, comprensivo di parte del ripostiglio; chiusura vano zona living ed ampliamento del vano antistante il terrazzo; realizzazione di lucernaio nella zona living; chiusura finestra su vano scala; realizzazione di due mezzanini;

b) per il locale deposito al piano terra: diversa distribuzione interna; realizzazione di soppalco collegato da scala interna in legno;

c) per il lastrico solare è stata riscontrata una diversa consistenza catastale;

- l'appartamento è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si precisa che, il vano ascensore che collega il piano cantinato con il lastrico di copertura del secondo piano, è di uso esclusivo di terzi, pertanto, gli immobili di cui al presente lotto di vendita saranno gravati da servitù di passaggio al piano cantinato, terra e secondo, per l'accesso al vano ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dall'esecutato mentre i restanti beni sono nella disponibilità dello stesso.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 166.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 124.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:

Euro 3.000,00

LOTTO SECONDO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di appartamento e lastrico solare facenti parte del fabbricato ubicato in Afragola (NA) alla Piazza Emanuele Gianturco n.39.

L'appartamento è posto al piano secondo ed è composto da due camere, disimpegno, cucina, lavanderia, due locali wc, disimpegno verandato e due balconi prospicienti lati est ed ovest.

Il lastrico solare è posto al terzo piano (sovrastante l'appartamento al terzo piano in vendita ed in proiezione dello stesso) della superficie lorda di 98 mq circa. Detto lastrico sui lati nord, est ed ovest è delimitato da parapetto in muratura avente altezza di circa un metro, mentre, sul lato sud, a confine con il lastrico che copre il vano scala ed il lastrico sub 15, non presente alcuna delimitazione e/o separazione fisica. Si specifica che l'aggiudicatario per accedere al lastrico solare qui in vendita dovrà provvedere alla realizzazione di una botola (il tutto come meglio specificato nella relazione di stima in atti a cui espressamente si rinvia).

CONFINI

L'appartamento confina a sud con pianerottolo e cassa scale comune e con l'appartamento

sub.13, a nord con proprietà aliena e ad ovest ed est con cortile comune.

Il lastrico solare confina a sud con lastrico solare sub.15 e per i restanti lati con cortile comune.

DATI CATASTALI

Riportati in **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:

foglio 20, p.lla 826 sub.14, categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita € 227,24, Piazza Emanuele Gianturco, scala U, piano 2;

foglio 20, p.lla 826 sub.16, categoria F/5, consistenza mq.82, Piazza Emanuele Gianturco n.39, piano 3.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che:

- gli immobili in vendita risultano urbanisticamente legittimati dalla Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, N. 842/2005 (con la quale risultano sanati il locale cantinato, locale deposito/garage, porticato, ampliamento del primo piano e la realizzazione di due appartamenti al secondo piano), risultando altresì rilasciato Permesso di Costruire N. 8/2006 del 23.02.2006 (inerente la realizzazione del vano ascensore) nonché, Permesso di Costruire N. 24/2006 (afferente la ristrutturazione di due appartamenti al piano secondo).

- lo stato dei luoghi dell'appartamento in vendita risulta difforme dai grafici assentiti per la demolizione parziale di una veranda e la realizzazione della veranda antistante la cucina con annesso locale wc (difformità che non si ritengono sanabili e per le quali si prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi);

- l'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili ricade: a) in zona "B2, Zona edificata da Ristrutturare" del PRG vigente all'atto della stima; b) in zona "A- zona di interesse storico, artistico ed ambientale" del PUC adottato all'atto della stima;

- il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla planimetria/consistenza catastale in merito alla demolizione parziale della veranda ed alla realizzazione di una veranda antistante la cucina con annesso locale wc;

- l'appartamento è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 61.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 45.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:

Euro 2.000,00

LOTTO TERZO

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di vano ad uso abitativo posto al piano terra del fabbricato ubicato in **Afragola (NA)** alla Piazza Emanuele Gianturco n.39.

L'unità abitativa in vendita è composta da un unico ambiente, il quale occupa una superficie commerciale ragguagliata di 25,83 mq.

CONFINI

Confina a sud ed ovest con proprietà aliena, a nord con androne comune e ad est con cassa scale

comune.

DATI CATASTALI

Riportato in **Catasto Fabbricati** al foglio 20, p.lla 826 sub.1, categoria A/4, classe 4, vani 1, rendita € 56,81, Piazza Emanuele Gianturco n.39, piano T.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che:

- il bene in vendita risulta realizzato in epoca antecedente al 1942, come si evince dalla planimetria catastale presentata in data 29.12.1939 e non sono state rilevate difformità urbanistico-edilizie;
- l'area su cui insiste il fabbricato all'interno del quale ricadono gli immobili ricade: a) in zona "B2, Zona edificata da Ristrutturare" del PRG vigente all'atto della stima; b) in zona "A- zona di interesse storico, artistico ed ambientale" del PUC adottato all'atto della stima;
- il descritto stato dei luoghi del bene in vendita corrisponde alla scheda catastale;
- il bene è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

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

SERVITÙ E PERTINENZE:

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nella disponibilità dell'esecutato.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

Euro 24.000,00

OFFERTA MINIMA:

Euro 18.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:

Euro 1.000,00

Ogni immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica degli stessi.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET S.P.A.

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 dott. Giovanni Rosselli.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (**WWW.SPAZIOASTE.IT**), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione e pagamento del bollo come di seguito richiesti, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di

ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti; b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (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. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere; e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 dell'artt. 12 comma 4, e 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. 68/2005; 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.



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

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

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo giovanni.rosselli@commercialistinapolinord.it ;
- nel caso 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 intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione è fissata **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata, **necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario**, sul conto corrente del gestore della vendita telematica (società "Astalegale.net S.p.A.") avente il seguente IBAN

IT75 A032 6822 3000 5213 6399 670

La causale del bonifico dovrà contenere il numero della procedura esecutiva, il lotto per cui si partecipa e la dicitura "versamento cauzione" (ad esempio "Tribunale Na Nord Rge N____ - Lotto____ - Versamento Cauzione").

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente la vendita, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico



esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica (**WWW.SPAZIOASTE.IT**).

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

Specificamente,

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

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che: a) il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete; b) 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 dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

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

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo stabilito;



- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO** giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

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

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

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

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

B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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

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

SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord che verrà comunicato all'aggiudicatario dal Professionista Delegato.

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



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

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al 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.

Si precisa che gli importi versati dall'aggiudicatario siano sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

Il fondo spese dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord che verrà comunicato all'aggiudicatario dal Professionista Delegato.

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 OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

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

PRECISAZIONI

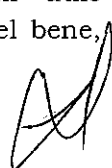
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, **Dr. Giovanni Rosselli** (tel./fax 081.8112988), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene,



nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITÀ LEGALE

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

- **inserimento** di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- **inserimento** dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sui siti web **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteanunci.it** e **www.astalegale.net** ;
- **invio** a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. di **n.500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

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

Aversa, 16 gennaio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

