TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III^ Sezione Civile

Procedimento n° 263/2021 R.G.E.

IV^ AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Raffaella Tonno, con studio in Trentola Ducenta (CE) - 81038 - alla Via G. Coppola n. 7, ☎ - 391.4604912, nominato professionista delegato per le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 Bis c.p.c., in forza di Ordinanza resa dal G.E. dott.ssa Antonella Paone in data 12.09.2025,

A V V I S A

che **il giorno martedì 12.01.2027 alle ore 15:00** si procederà innanzi al sottoscritto professionista alla vendita senza incanto con modalità telematica e con eventuale gara in modalità asincrona, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n° 32, del bene pignorato di seguito descritto, oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 43.875,00
(euroquarantatremilaottocentosettantacinque/00)

OFFERTA MINIMA: €. 32.906,25
(eurotrentaduemilanovecentosei/25)
offerta corrispondente al 75% del prezzo base d'asta

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: €. 1.500,00
(euromillecinquecento/00)
Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società "ASTALEGALE.net SPA"
Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it
Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE: Piena ed intera proprietà di immobile sito in San Cipriano d'Aversa Via Antonio Fogazzaro civico 38 composto da una palazzina su due livelli (piano terra e primo) a destinazione abitativa ed altro manufatto edilizio ad uso deposito sviluppantesi su due livelli (piano interrato e terra). Entrambi i manufatti si affacciano su un'area comune su cui grava servitù di passaggio pedestre e veicolare anche favore delle retrostanti proprietà.

DATI CATASTALI: Tale unità abitativa è accatastata in C.F. del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE), al foglio 5, particella 5196:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la palazzina ad uso abitativo: sub 1 di categoria A4 classe 2 per 4,5 vani catastali con una superficie di mq. 143 totale di 139 mq escludendo le aree scoperte;
- la palazzina a deposito: sub 2 di categoria C2 classe 1 per una consistenza di 77 mq. Superficie catastale mq. 98.

Entrambi i beni erano originariamente accatastati come particella 552, particella che successivamente soppressa per bonifica degli identificativi e allineamento mappe assumeva l'attuale identificativo.
CONFINI DEL SUB 1: a nord particella 5303, ad est particella 5197, a sud area cortilizia comune con il sub 2, ad ovest particella 5671.
CONFINI DEL SUB 2: a nord area cortilizia comune con il sub 1, ad est particella 5197, a sud particella 5218, ad ovest particella 5671.
Necessita aggiornare la planimetria catastale per il sub 1 per una diversa distribuzione interna per la presenza di un bagno al piano terra e di una finestra non graficizzati.
La redazione dell'APE resta a carico dell'aggiudicatario, immobile edificato prima del 1967. Non si ha notizie di titoli edilizi per interventi di modifica. Dal raffronto tra l'unica planimetria catastale ritrovata con lo stato dei luoghi si evince una lieve distribuzione interna per la realizzazione di un bagno nell'ambito del piano terra del sub 1 con realizzazione di un finestrino per areazione. Necessita quindi presentare una SCIA a sanatoria che resta a carico dell'aggiudicatario.
STATO DI OCCUPAZIONE: occupato.
AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE: L'immobile *de quo* non rientra in un contesto con amministrazione condominiale costituita.

Per maggiori e più dettagliate notizie riguardanti, tra le altre, lo stato dei luoghi, le eventuali difformità catastali e/o le difformità urbanistico/edilizie dell'immobile posto all'asta si rinvia integralmente alla perizia dell'Esperto stimatore nominato, geometra Aldo Dacomo, depositata agli atti in data 24.07.2025 e regolarmente pubblicata unitamente all'Ordinanza di delega e al presente avviso.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare un'offerta di acquisto, prima della data stabilita per l'udienza di vendita, hanno il diritto di visionare l'immobile accompagnati categoricamente dal Custode Giudiziario: Avv. Raffaella Tonno, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.
La richiesta di visita deve essere inoltrata mediante il portale delle vendite pubbliche (PVP) o prendendo contatto direttamente con il Custode, che è l'unico soggetto deputato a recepirla e verrà soddisfatta nel più breve tempo possibile.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- le offerte di acquisto dovranno **pervenire entro le ore 23:59 del giorno lunedì 11.01.2027;** giorno precedente a quello della vendita telematica fissata per martedì 12.01.2027 alle ore 15:00;
- 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;
- l'inizio delle operazioni di vendita telematica potrà essere fissato esclusivamente in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00 e il termine per la formulazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo (con esclusione del sabato).

L'offerta deve contenere:

- 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, residenza, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere formulata dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- i dati identificativi del soggetto presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, contatti);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del saldo prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione ed i dati di restituzione della stessa;
- la data, l'orario e il numero identificativo di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la precisazione che, **sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni nonché un recapito di telefonia mobile.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e, nel caso, del presentatore se persona diversa dall'offerente;
- documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTALEGALE.net S.p.A. dedicato al Tribunale di Napoli Nord;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 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 *(a pena di inammissibilità)*;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri *(a pena di inammissibilità)*;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta *(a pena di inammissibilità)*;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

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

- trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: **1)** l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68/2005; **2)** il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti, nel messaggio o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo, (dell'importo di €. 16,00), 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 informa, inoltre, che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta può essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo *pec* del professionista delegato: raffaella.tonno@pecavvocatinapolinord.it;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 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.

ESAME DELLE OFFERTE E VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ

L'esame delle offerte dovrà avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, attraverso il collegamento operato dal professionista delegato presso il proprio studio o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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 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 o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili dagli altri offerenti né dalle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;
- il professionista, nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'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 conseguentemente all'esito, all'abilitazione dei partecipanti all'eventuale gara tramite l'area

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riservata del sito internet sopra indicato, così come meglio indicato nel prosieguo del presente avviso.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate.

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** dovrà essere versato **necessariamente in unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord e recante il seguente IBAN:

IT 75 A 03268 22300 052136399670

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 263/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro **le ore 23:59 del giorno lunedì 11.01.2027**; giorno precedente a quello della vendita telematica fissata per martedì 12.01.2027 alle ore 15:00, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
- l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà trasferito a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del professionista delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN della procedura sul quale effettuare il bonifico.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Se l'offerta è 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 è inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, ovviamente nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta, quest'ultima sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  1. 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 circostante specifiche concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;
  2. in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in questo caso il professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

<u>nell'ipotesi di presentazione di PIÚ OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:</u>

- inviterà gli offerenti alla gara che avrà luogo con le modalità telematiche di seguito indicate;
- 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: più precisamente, individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: **1)** maggiore importo del prezzo offerto; **2)** a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; **3)** a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; **4)** a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- 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 indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
  - qualora il migliore 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 prezzo d'asta indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
    1. 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 tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In tal caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

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

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata dal professionista delegato nel presente avviso e cioè in misura non inferiore ad €. 1.500,00 (euromillecinquecento/00);
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

- avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- avrà termine alle ore **11:00 di giovedì 14.01.2027**;
  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 avrà luogo a cura del professionista delegato **venerdì 15.01.2027,** giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti.

PRECISAZIONI:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica e 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;
- 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 professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate;
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati, ai quali integralmente si rinvia.

SALDO PREZZO

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

Il versamento dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente dedicato al saldo prezzo e intestato alla procedura, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Sarà cura del professionista delegato comunicare all'aggiudicatario le coordinate IBAN del conto anzidetto;

nonché

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. n. 263/2021 R.G.E.".

Se il bene è 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 avrà luogo con le seguenti modalità: **1)** l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; **2)** 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.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo: **1)** l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; **2)** il professionista fisserà immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo, trasmettendo gli atti al G.E. per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a suo carico, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione.

Il saldo spese dovrà essere versato con le medesime modalità previste per il saldo prezzo, e cioè:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente dedicato alle spese e intestato alla procedura, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Sarà cura del professionista delegato comunicare all'aggiudicatario le coordinate IBAN del conto anzidetto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nonché

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. n. 263/2021 R.G.E.".

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista delegato redigerà un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (compreso la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

REGIME DELLA VENDITA

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

La vendita è a corpo e non a misura.

Si precisa che: la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e non potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali ordinari relativi all'anno in corso e all'anno antecedente - cosiddetto "*biennio di riferimento*" - non pagati 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 in quanto l'Esperto stimatore ha già tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, sarà 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 ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione, che sia stata depositata nel termine di dieci giorni prima della data di udienza fissata per la vendita, ex art. 588 c.p.c., qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta sia stato inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- trasmettere al Giudice, all'esito del versamento di quanto dovuto, gli atti per la pronuncia del Decreto di trasferimento.

PUBBLICITÀ

Gli adempimenti pubblicitari sono compiuti tutti secondo quanto stabilito dal G.E. nell'Ordinanza di delega. L'avviso di vendita viene reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare 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;
2. 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;
3. 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.

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati vengono eseguiti a cura del professionista delegato.

Il presente avviso di vendita verrà comunicato alle parti del processo esecutivo.
Per ogni altra informazione è possibile rivolgersi al Custode giudiziario e professionista delegato nominato.

Il professionista delegato
Avv. Raffaella Tonno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009