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

****

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
RGE n.**488/2024**
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA ANNAMARIA BUFFARDO

Il dott. Pietro Petruzzelli, con studio in Caserta (CE) al C.so Trieste 195, iscritto nell'albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili dell'Ordine di Caserta (CE), delegato per le operazioni di vendita forzata del procedimento promosso da
contro

, giusto atto di pignoramento del 09.12.2024, trascritto in data 09.12.2024 ai n.ri 59495/46736,

AVVISA

che il giorno **3 FEBBRAIO 2027 alle ore 12:00** 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 **2 FEBBRAIO 2027**;
- 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 TERZO (1/1 – 1/1)

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte del fabbricato ubicato in **Giugliano in Campania** (NA) alla Via Domitiana 228.
L'appartamento è posto al secondo piano della scala B ed è composto da ingresso, soggiorno-cucina, quattro camere, e tre bagni.
Diritti pari ad 1/7 di piena proprietà su lastrico solare posto al quarto piano del fabbricato ubicato in **Giugliano in Campania** (NA) alla Via Domitiana 228.

CONFINI

I beni confinano a Nord con Fabbricato particella 730, a Sud con fabbricato stessa particella, ad Ovest con fabbricato stessa particella, ad Est con Via Domitiana.

DATI CATASTALI

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

foglio 72, particella 610 sub.27, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 371,85, Via Domitiana, scala B, interno 3, piano 2;
foglio 72, particella 610 sub.31, categoria F/5, Via Domitiana, scala B, piano 4.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che:
- per il bene in vendita risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N.16981/San/95 del 21.05.2009 a cui non è conforme lo stato dei luoghi (si rilevano difformità sanabili mediante accertamento di conformità artt. 36/37 DPR 380/01 smi. Sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti);
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza/planimetria catastale;
- non si è rinvenuto 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

L'appartamento è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:
Euro 93.375,00

OFFERTA MINIMA:
Euro 70.032,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:
Euro 2.000,00

LOTTO QUARTO (1/1 – 1/1)

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte del fabbricato ubicato in **Giugliano in Campania** (NA) alla Via Domitiana 228.
L'appartamento è posto al secondo piano della scala B ed è composto da soggiorno-cucina, due camere, bagno e ripostiglio.
Diritti pari ad 1/7 di piena proprietà su lastrico solare posto al quarto piano del fabbricato ubicato in **Giugliano in Campania** (NA) alla Via Domitiana 228.

CONFINI

I beni confinano a Nord con Fabbricato particella 730, a Sud con fabbricato stessa particella, ad Ovest con fabbricato stessa particella, ad Est con Via Domitiana.

DATI CATASTALI

Riportati **in Catasto Fabbricati** con i seguenti dati
foglio 72, particella 610 sub.28, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 371,85, Via Domitiana, scala B, interno 4, piano 2;
foglio 72, particella 610 sub.31, categoria F/5, Via Domitiana, scala B, piano 4.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che:
- per il bene in vendita risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N.16966/San/95 del 21.05.2009 a cui non è conforme lo stato dei luoghi (si rilevano difformità sanabili mediante accertamento di conformità artt. 36/37 DPR 380/01 smi. Sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti);
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza/planimetria catastale;

- non si è rinvenuto 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

L'appartamento è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:
Euro 74.500,00

OFFERTA MINIMA:
Euro 55.875,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:
Euro 2.000,00

LOTTO SESTO (1/1 – 1/1)

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte del fabbricato ubicato in **Giugliano in Campania** (NA) alla Via Domitiana 228.
L'appartamento è posto al terzo piano della scala B ed è composto da ingresso, soggiorno-cucina, due camere e bagno.
Diritti pari ad 1/7 di piena proprietà su lastrico solare posto al quarto piano del fabbricato ubicato in **Giugliano in Campania** (NA) alla Via Domitiana 228.

CONFINI

I beni confinano a Nord con Fabbricato particella 730, a Sud con fabbricato stessa particella, ad Ovest con fabbricato stessa particella, ad Est con Via Domitiana.

DATI CATASTALI

Riportati **in Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:
foglio 72, particella 610 sub.44, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 247,90, Via Domitiana n.228, scala B, piano 3;
foglio 72, particella 610 sub.31, categoria F/5, Via Domitiana, scala B, piano 4.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che:
- per il bene in vendita risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N.16978/San/95 del 21.05.2009 e Concessione Edilizia in Sanatoria N.16982/San/95 del 21.05.2009 a cui non è conforme lo stato dei luoghi (si rilevano difformità sanabili mediante accertamento di conformità artt. 36/37 DPR 380/01 smi. Sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti);
- il descritto stato dei luoghi dei beni corrisponde alla consistenza/planimetria catastale;
- non si è rinvenuto 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

L'appartamento è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:
Euro 73.500,00

OFFERTA MINIMA:
Euro 55.125,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:
Euro 2.000,00

LOTTO SETTIMO (1/1 – 1/1)

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte del fabbricato ubicato in **Giugliano in Campania** (NA) alla Via Domitiana 228.
L'appartamento è posto al terzo piano della scala B ed è composto da soggiorno-cucina, due camere e bagno.
Diritti pari ad 1/7 di piena proprietà su lastrico solare posto al quarto piano del fabbricato ubicato in **Giugliano in Campania** (NA) alla Via Domitiana 228.

CONFINI

I beni confinano a Nord con Fabbricato particella 730, a Sud con fabbricato stessa particella, ad Ovest con fabbricato stessa particella, ad Est con Via Domitiana.

DATI CATASTALI

Riportati **in Catasto Fabbricati** con i seguenti dati:
foglio 72, particella 610 sub.45, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 247,90, Via Domitiana n.228, scala B, piano 3;
foglio 72, particella 610 sub.31, categoria F/5, Via Domitiana, scala B, piano 4.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Ai sensi della **Legge 47/85** e successive modificazioni ed integrazioni l'esperto riferisce che:
- per il bene in vendita risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N.16978/San/95 del 21.05.2009 e Concessione Edilizia in Sanatoria N.16982/San/95 del 21.05.2009 a cui non è conforme lo stato dei luoghi (si rilevano difformità sanabili mediante accertamento di conformità artt. 36/37 DPR 380/01 smi. Sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti);
- il descritto stato dei luoghi dei beni corrisponde alla consistenza/planimetria catastale;
- non si è rinvenuto 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

L'appartamento è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:
Euro 79.000,00

OFFERTA MINIMA:
Euro 59.250,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:
Euro 2.000,00

LOTTO OTTAVO (1/1 – 1/1)

OGGETTO

Piena ed intera proprietà di locale commerciale facente parte del fabbricato ubicato in **Giugliano in Campania** (NA) alla Via Domitiana 226.

Il locale è posto al piano terra, ha superficie interna netta pari a 190,01mq ed è suddiviso in due uffici, due archivi e due bagni.

CONFINI

Confina a Nord con Fabbricato particella 730, a Sud con fabbricato stessa particella, ad Ovest con fabbricato stessa particella, ad Est con Via Domitiana.

DATI CATASTALI

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

foglio 72, particella 610 sub.1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq.33, rendita € 697,06, Via Domitiana n.Km46, piano T;

foglio 72, particella 610 sub.11, categoria C/1, classe 5, consistenza mq.34, rendita € 718,19, Via Domitiana n.Km46, piano T;

foglio 72, particella 610 sub.12, categoria C/1, classe 5, consistenza mq.34, rendita € 718,19, Via Domitiana n.Km46, piano T;

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

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

- per il bene in vendita risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N.16979/San/95 del 21.05.2009, Concessione Edilizia in Sanatoria N.16981/San/95 del 21.05.2009 e Concessione Edilizia in Sanatoria N.16980/San/95 del 21.05.2009 a cui non è conforme lo stato dei luoghi (si rilevano difformità sanabili mediante accertamento di conformità artt. 36/37 DPR 380/01 smi. Sul punto si rinvia integralmente alla relazione di stima in atti);
- non è possibile confrontare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in quanto non vi sono planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia del Territorio;
- non si è rinvenuto 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

Occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:
Euro 183.500,00

OFFERTA MINIMA:
Euro 137.625,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI:
Euro 3.000,00

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 EDICOM FINANCE SRL SU

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **WWW.GARAVIRTUALE.IT**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Pietro Petruzzelli.

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.GARAVIRTUALE.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 (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) 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 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 della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (che non agisce 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 all'avvocato che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

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@giustiziacert.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 pietro.petruzzelli@commercialisticaserta.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

- PER IL SOLO **LOTTO TERZO** **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto;**
- PER I **LOTTI QUARTO, SESTO, SETTIMO ED OTTAVO** **nella misura almeno del 20% del prezzo offerto;**

La cauzione dovrà essere versata, necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita telematica ("*Gruppo Edicom SpA*") ed avente il seguente IBAN

IT02 A032 6812 0000 5291 4015 770

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 il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, 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 delibazione 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 delibazione 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.GARAVIRTUALE.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 PIÚ 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 delibazione 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.

DICHIARAZIONE "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.

La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

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, **dott. Pietro Petruzzelli** (cell. 377.3376153), 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.asteannunci.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;
- pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet **Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it** 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;
- **Pubblicazione** a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Social Media Marketing", di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alla vendite del Tribunale gestita dalla società **su Facebook e Instagram**;
- pubblicazione di **Virtual Tour 360°** dell'immobile sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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.

Vitulazio, 16 ottobre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

PETRUZZELLI
PIETRO
16.10.2026
17:40:48
GMT+02:00