Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO
Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare RGE 188/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lorella Triglione

L'avv. Tommasina Valentina Panico con studio in Casalnuovo di Napoli (NA) al Corso Umberto I n. 535, professionista delegato ex art 591-bis cpc, per le operazioni di vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare RGE 188/2025 giusto provvedimento di nomina emesso dal Giudice dell'esecuzione in data 27/01/2026.

Letta la certificazione notarile *ex lege* 302/98, che forma parte integrante del presente avviso di vendita e letta la relazione di stima depositata dall'esperto stimatore

AVVISA

che il giorno **20/01/2027 ore 12,00** con il prosieguo, procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona**, della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNO

Descrizione: piena e intera proprietà di unità abitativa sita in Afragola (NA) alla via Traversa X di Via Saggese n. 14 (attualmente via Don Antonio Balsamo n. 14).

L'unità immobiliare è sita all'interno di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre al piano seminterrato e sottotetto; il predetto fabbricato è dotato di un unico accesso che conduce al cortile interno destinato a parcheggio e dove è collocato il portone d'ingresso al vano scala comune.

L'unità immobiliare d'interesse è collocata al secondo piano del fabbricato, con accesso dalla scala comune (sub 1), con la porta d'ingresso posta a sinistra di chi sale.

Si evidenzia che dall'analisi dello stato dei luoghi è stato possibile riscontrare che il Lotto 1 risulta fisicamente fuso con altro appartamento oggetto di pignoramento sub 18, costituendo di fatto un'unica unità abitativa. Analogamente, le rispettive cantine di pertinenza, ubicate al piano seminterrato, risultano unite, accessibile mediante il medesimo accesso posto sul vano scala comune. Tale fusione, tuttavia non risulta autorizzata, data l'assenza di titoli edilizi che attestino formalmente l'avvenuta fusione delle unità, conservando quindi catastalmente due distinti identificativi (sub. 17 e sub. 18). Per quanto concerne l'appartamento costituente il Lotto 1 e identificato con il sub 17, esso è così disposto: entrando vi è l'ingresso (3,40 m²) direttamente collegato con la cucina (33,76 m²), dotata di apertura verso il primo balcone esterno (10,17 m²). Adiacente alla cucina è presente un vano destinato a studio/ripostiglio, attualmente fuso di fatto con il cespite adiacente, identificato catastalmente come subalterno 18 (LOTTO 2). Dalla cucina si accede a un disimpegno (1,74 m²) che conduce alla restante

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO
Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

porzione dell'appartamento, facente parte del LOTTO 2, come sopra precisato. Sempre dalla cucina si accede a un corridoio (3,76 m²), dal quale si distribuiscono i seguenti ambienti: ripostiglio (2,54 m²), bagno principale (6,35 m²) con adiacente vano doccia separato da porta e tramezzatura (1,60 m²) e lavanderia (4,95 m²). Dal corridoio si accede infine a un ampio terrazzo (15,97 m²), collegato al secondo balcone (8,40 m²). Di pertinenza all'unità immobiliare vi è una cantina collocata al piano seminterrato del fabbricato, accessibile proseguendo la scala comune (subalterno 1). Giunti al livello seminterrato, l'accesso alla cantina è posizionato frontalmente alla rampa di scale. Accendendo mediante alcuni gradini interni, vi è un vano (22,81 m2) attualmente fuso con la pertinenza del cespite adiacente (LOTTO 2 – subalterno 18).

L'esperto ha quantificato i costi per la separazione fisica e funzionale sia dei due appartamenti che delle due cantine e li ha decurtati dal valore di stima

Dati catastali: unità abitativa identificato nel N.C.E.U. del comune di Afragola (NA) al foglio 12, p.lla 685, sub 17, cat A/2, pino 2-S1, cl. 6, vani 5, mq 104, R.C. euro 387,34;

Confini: l'appartamento confina a nord con altra proprietà (LOTTO 2 – sub. 18), a sud e a est con affaccio su cortile comune (sub. 1) e a ovest con affaccio su Via Don Antonio Balsamo; la cantina confina a nord con altra proprietà (cantina di pertinenza al LOTTO 2 – sub. 18), a sud con altra proprietà (sub. 13), a est con vano scala comune (sub. 1) e a ovest con Via Don Antonio Balsamo;

Provenienza: il bene è pervenuto in forza di atto di donazione per notar Gabriella De Bellis rep. 6765 e racc. 5175 e trascritto il 18/09/2017 ai nn. 39835/30954;

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato;

Situazione urbanistica: il fabbricato sito in Via Don Antonio Balsamo n. 14 risulta realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente è stata rilasciato **Permesso di Costruire in sanatoria n. 803/2011 del 19.05.2011**, ai sensi del Condono Edilizio Legge 724/94. A seguito della consultazione degli atti presso gli archivi comunali, l'esperto, dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 803/2011, ha verificato le seguenti difformità: al piano secondo: **a.** una **variazione della distribuzione interna**, che ha comportato la modifica dell'assetto planimetrico originario di tutti gli ambienti, quale conseguenza della fusione di fatto con l'unità immobiliare adiacente, identificata come LOTTO 2. Tale intervento ha determinato la riconfigurazione funzionale degli spazi, destinando il LOTTO 1 alla zona giorno e il LOTTO 2 alla zona notte; **b.** la **fusione** con l'appartamento adiacente, identificato come LOTTO 2 – subalterno 18, con conseguente alterazione della consistenza e della distribuzione originaria dei cespiti; **c.** la **realizzazione di un terrazzo** mediante conversione di una superficie precedentemente destinata ad uso residenziale, pari a circa 15 m², attualmente utilizzata come spazio non residenziale; **d.** una **variazione del prospetto est**, consistente nella realizzazione di una nuova finestra, nell'eliminazione di un balcone comprensivo della demolizione di una porzione di parete; **e.** una **variazione del**

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO
Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

prospetto ovest, consistente nella sostituzione di una finestra con un balcone; al piano seminterrato: **f.** la **fusione** con la cantina di pertinenza del LOTTO 2; **g.** un **ampliamento**, realizzato mediante arretramento della parete verso il corridoio comune, con incremento della superficie utile rispetto allo stato autorizzato.

Per quanto riguarda le difformità evidenziate di cui al punto a), potranno essere sanate mediante CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001. In merito alle difformità di cui ai punti b) ed f) si è optato per il ripristino dello stato legittimo, mediante la **ricostituzione di due distinte unità immobiliari.** In merito alle difformità di cui ai punti c), d), e), f) e g) sarà necessario procedere al ripristino dello stato legittimo. Il costo complessivo necessario per la presentazione della CILA in sanatoria e per il ripristino e allineamento dello stato dei luoghi ai grafici allegati al P.d.C. in sanatoria n. 803/2011 sono stati quantificati dall'esperto e decurtati dal valore di stima.

Per ulteriore descrizione ci si riporta alla perizia di stima a cui integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo di riferimento (Valore d'Asta): 123.000,00

Offerta minima: (pari al 75% del prezzo di riferimento) 92.250,00

Offerta minima di rilancio per eventuale gara ex art. 573 c.p.c.: 3.000,00

****

LOTTO DUE

Descrizione: piena e intera proprietà di unità abitativa sita in Afragola (NA) alla via Traversa X di Via Saggese n. 14 (attualmente via Don Antonio Balsamo n. 14).

L'unità immobiliare è sita all'interno di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre al piano seminterrato e sottotetto; il predetto fabbricato è dotato di un unico accesso che conduce al cortile interno destinato a parcheggio e dove è collocato il portone d'ingresso al vano scala comune.

L'unità immobiliare d'interesse è collocata al secondo piano del fabbricato, con accesso dalla scala comune (sub 1), con la porta d'ingresso posta a destra di chi sale e collocata frontalmente rispetto all'ingresso del lotto 1.

Si evidenzia che dall'analisi dello stato dei luoghi è stato possibile riscontrare che il Lotto 2 risulta fisicamente fuso con altro appartamento oggetto di pignoramento sub 17, costituendo di fatto un'unica unità abitativa. Analogamente, le rispettive cantine di pertinenza, ubicate al piano seminterrato, risultano unite, accessibile mediante il medesimo accesso posto sul vano scala comune. Tale fusione, tuttavia non risulta autorizzata, data l'assenza di titoli edilizi che attestino formalmente l'avvenuta fusione delle unità, conservando quindi catastalmente due distinti identificativi (sub. 17 e sub. 18). Per quanto concerne l'appartamento costituente il Lotto 2 e identificato con il sub 18, esso è così disposto:

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO
Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

L'ingresso conduce alla zona Disimpegno 2 (9,13 m²), da cui si articolano i principali ambienti dell'unità: il bagno (10,54 m²) e tre camere da letto (rispettivamente 10,53 m², 20,12 m² e 13,80 m²) di cui una dotata di cabina armadio (3,78 m²). Tutte le camere sono dotate di accesso diretto a balconi esterni. Dal disimpegno 2, si accede al disimpegno 1 (fuso con il LOTTO 1), da cui si raggiunge una quarta camera (10,07 m²), la cui superficie ricade in parte nel LOTTO 1, dotata di accesso al balcone 1. Di pertinenza all'unità immobiliare vi è una cantina collocata al piano seminterrato del fabbricato, accessibile proseguendo la scala comune (subalterno 1). Giunti al livello seminterrato, l'accesso effettivo alla cantina avviene attualmente attraverso la cantina del LOTTO 1, in quanto i due locali risultano fisicamente comunicanti.

La cantina si compone di due ambienti (10,70 m² e 12,69 m²), dei quali una porzione del primo ambiente risulta fusa di fatto con la cantina di pertinenza del LOTTO 1.

L'esperto ha quantificato i costi per la separazione fisica e funzionale sia dei due appartamenti che delle due cantine e li ha decurtati dal valore di stima

Dati catastali: unità abitativa identificato nel N.C.E.U. del comune di Afragola (NA) al foglio 12, p.lla 685, sub 18, cat A/2, cl. 6, vani 5, piano 2-S1, mq 106, R.C. € 387,34;

Confini: l'appartamento confina a nord con altra proprietà (particella 686), a sud con altra proprietà (LOTTO 1 – sub. 17), a est con affaccio su cortile comune (sub. 1) e a ovest con affaccio su Via Don Antonio Balsamo; la cantina confina a nord con altra proprietà (p.lla 686), a sud con altra proprietà (cantina di pertinenza al LOTTO 1 – sub. 17), a est con altra proprietà (sub. 14) e a ovest con Via Don Antonio Balsamo;

Provenienza: il bene è pervenuto in forza di atto di donazione per notar Gabriella De Bellis rep. 6765 e racc. 5175 e trascritto il 18/09/2017 ai nn. 39835/30954;

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato;

Situazione urbanistica: il fabbricato sito in Via Don Antonio Balsamo n. 14 risulta realizzato in assenza di licenza edilizia e successivamente è stata rilasciato **Permesso di Costruire in sanatoria n. 803/2011 del 19.05.2011**, ai sensi del Condono Edilizio Legge 724/94.

Dall'esame comparativo tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 803/2011 sono emerse le seguenti difformità: al piano secondo: a) una **variazione della distribuzione interna**, che ha comportato la modifica dell'assetto planimetrico originario di tutti gli ambienti, quale conseguenza della fusione di fatto con l'unità immobiliare adiacente, identificata come LOTTO 1. Tale intervento ha determinato la riconfigurazione funzionale degli spazi, destinando il LOTTO 1 alla zona giorno e il LOTTO 2 alla zona notte; b) la **fusione** con l'appartamento adiacente, identificato come LOTTO 1 – subalterno 17, con conseguente alterazione della consistenza e della distribuzione originaria dei cespiti; c) una **variazione del prospetto ovest**, consistente nella sostituzione di una finestra con un balcone e nella inversione delle altre due aperture, con lo scambio

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO
Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

di posizione tra una finestra e un balcone; al piano seminterrato: d) una **variazione della distribuzione interna**, per la realizzazione di una parete che divide l'ambiente in due parti; e) la **fusione** con la cantina di pertinenza del LOTTO 1; f) un **ampliamento**, realizzato mediante arretramento della parete verso il corridoio comune, con incremento della superficie utile rispetto allo stato autorizzato.

Per quanto riguarda le difformità evidenziate di cui ai punti a) e d), trattandosi di "opere di minore entità" — riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria e opere interne prive di impatto volumetrico o planivolumetrico (non determinano aumento di superficie utile né alterano la sagoma o i prospetti dell'edificio) e in ogni caso rispettose dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, potranno essere sanate mediante CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, che disciplina gli interventi realizzati in assenza o difformità di comunicazione di inizio lavori asseverata. Tale procedura consente la regolarizzazione degli interventi edilizi che non abbiano comportato modifiche strutturali, volumetriche o variazioni essenziali, come nel caso in esame. In merito alle difformità di cui ai punti b) ed e), come già evidenziato nella premessa del Quesito 2, si è optato per il ripristino dello stato legittimo, mediante la **ricostituzione di due distinte unità immobiliari** con vantaggi in termini di commercializzazione separata, consentendo una più agevole gestione del compendio e una maggiore appetibilità sul mercato. In merito alle difformità di cui ai punti c) ed f), sarà necessario procedere al ripristino dello stato legittimo con allineamento dello stato dei luoghi ai grafici allegati al P.d.C. in sanatoria n. 803/2011. Il costo complessivo necessario per la presentazione della CILA in sanatoria e per il ripristino e allineamento dello stato dei luoghi ai grafici allegati al P.d.C. in sanatoria n. 803/2011 sono stati quantificati dall'esperto e decurtati dal valore di stima.

L'esperto ha, inoltre, quantificato i costi per la separazione fisica e funzionale sia dei due appartamenti che delle due cantine e li ha decurtati dal valore di stima.

Per ulteriore descrizione ci si riporta alla perizia di stima a cui integralmente si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione.

PREZZO DI VENDITA

Prezzo di riferimento (Valore d'Asta): euro 96.000,00

Offerta minima: (pari al 75% del prezzo di riferimento) euro 72.000,00

Offerta minima di rilancio per eventuale gara ex art. 573 c.p.c.: euro 2.000,00

&&&&&&

CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

- Il Gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE S.r.l.;
- Il portale della vendita telematica è il sito www.garavirtuale.it ;

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO
Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Tommasina Valentina Panico.

- L'**offerta d'acquisto**, in regola con l'imposto di bollo di € 16,00 (da assolvere in modalità telematiche), potrà essere formulata **entro e non oltre le ore 23,59 del giorno 19/01/2027**, esclusivamente **con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica"**, fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita. L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

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.

All'**offerta telematica dovranno essere allegati**: *a)* copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; *b)* la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770 dell'importo della cauzione; *c)* se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); *d)* se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (a pena di inammissibilità); *e)* se il soggetto offerente è una società o 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); *f)* 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); *g)* se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio; *h)*la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

- Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà essere: *a)* sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure *b)* trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO
Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

- L'offerta ed in particolare il *file* criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, **va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che: *a)* l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; *b)* l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio per il recupero coattivo).

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

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

- La **cauzione**, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita "EDICOM FINANCE SRL", **avente le seguenti coordinate bancarie: IBAN** IT02A0326812000052914015770**.**

Il bonifico, con causale "PORC. ESECUTIVA n. 188/2025 RGE, cauzione Lotto n. ____", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta: qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO
Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

offerte e la delibazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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 sarà restituito – previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

- <u>Il giorno 20/01/2027 alle ore 12,00 il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte contenute nelle buste telematiche ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, nel momento in cui avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, all'avvio della gara con le modalità telematiche.</u>

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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.

- All'esito della verifica delle offerte formulate, il professionista delegato procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara.

In caso di **unica offerta ammissibile**:

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO
Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

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

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: - 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); - siano state presentate istanza di assegnazioni ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel qual caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti consequenziali.

In caso di **più offerte ammissibili**; si procederà:

alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA**, sulla base dell'offerta più alta, con il sistema dei **plurimi rilanci.**

In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà termine alle ore 11:00 del 22/01/2027 (secondo giorno successivo a quello in cui è stata avviata). Qualora vengano effettuate negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine della gara, la scadenza della gara stessa 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 di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi). Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine deve intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore; le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO
Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

Se sono state presentate **istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.** e la vendita non ha avuto luogo – o per mancanza totale di offerte o perché l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta o perché il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, in assenza di gara, è inferiore al valore d'asta oppure, in presenza di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara è stato comunque inferiore al valore d'asta – il delegato procede all'assegnazione.

In caso di istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c il professionista provvederà: a) ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovuto per il proprio compenso seguendo le prescrizioni generali per la predisposizione uniforme di cui alle linee guida approvate dal Presidente del Tribunale con decreto n. 54/2025, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario nonché: c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese e ell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuto all'esecutato, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, per cui anche l'esistenza di eventuali vizi anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, anche successivi alla trascrizione del pignoramento saranno cancellate dal professionista delegato, salvo dispensa, e a spese dell'aggiudicatario;
- la liberazione dell'immobile 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;;

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO
Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;
- ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura notarile avente data anteriore a quella della vendita;
- L'aggiudicatario dovrà **versare il saldo del prezzo** entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale non sospeso durante il periodo feriale cfr Cass. N. 1842 del 2022): anche nel caso in cui nell'offerta non si indicato un termine inferiore a 120 giorni, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 gg.

Il versamento dovrà avvenire con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Napoli Nord RGE 188/2025.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista) salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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. **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.**

Avv. TOMMASINA VALENTINA PANICO
Corso Umberto I, 535
80013 - Casalnuovo di Napoli (NA)
Tel./Fax: 081/18820912
tommasinavalentina.panico@legalmail.it

PUBBLICITA' e INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà reso pubblico, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato mediante:

- Pubblicazione sul sito internet del Ministero della Giustizia nell'area denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**";
- Pubblicazione sui siti web www.astegiudiziarie.it , www.asteannunci.it e www.astalegale.net almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto unitamente alla relazione di stima, all'ordinanza di vendita e all'avviso di vendita;
- Riproduzione di n. 500 volantini ad uso pubblicità commerciale distribuiti, almeno venti giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nelle cassette postali degli immobili ubicati nella zona di ubicazione del cespite in vendita e nei luoghi limitrofi;
- Pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it Bakeca.it e Subito.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita;
- Pubblicazione tramite il sistema "Social Media Marketing", di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. su Facebook e Instagram, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita;
- Pubblicazione di Virtual Tour 360° del compendio pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it .

La pubblicazione del presente avviso è comunicata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale.

Maggiori informazioni presso l'avvocato delegato/custode giudiziario (3288921199) che fornirà agli interessati ogni utile informazione sulle caratteristiche e lo stato attuale dell'immobile rendendosi disponibile ad accompagnare qualunque interessato a visitare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, previo appuntamento da richiedere tramite il portale www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Casalnuovo di Napoli, 04/11/2026

Il professionista delegato
Avv. Tommasina Valentina Panico