Rossana Panico
AVVOCATO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Terza Sezione civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n 326/2023

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

L'Avv. Rossana Panico con studio in Villaricca (Na), alla Via Dante Alighieri n. 7, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex* art. 591 *bis* c.p.c. nella procedura in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del **G.E. Dr.ssa Antonella Paone** del 10.05.2025 e la successiva disposizione del 23.10.2026; ed in forza delle linee guida del Tribunale di Napoli Nord Decreto n. 64/2020 dell'8.5.2020 in ordine alle misure organizzative.
letti gli atti e vista la documentazione prodotta;
esaminata la relazione di stima e relativa integrazione depositate il 23.1.2025 e redatta dall'ing. Salvatore Di Caterino;
considerato che:
sulla scorta della documentazione in atti sussistono i presupposti per autorizzare la vendita del compendio pignorato;
nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni *ex* art. 591 *bis* c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

AVVISA

che il giorno **26 GENNAIO 2027 alle ore 10:00** presso lo studio del professionista, in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014, si procederà alla **vendita Telematica** in modalità asincrona ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., in unico lotto del cespite pignorato di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate

NOTIZIE RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO

DESCRIZIONE COME DA C.T.U. E RELATIVI ALLEGATI:

LOTTO 1: piena proprietà della quota di 1/1 di un **locale commerciale** composto da vano principale, due sale interne e un bagno, ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di Casoria (NA), alla Via Valentino Mazzola, 3 per una superficie interna complessiva di mq 73,60 lordi. L'unità, che nell'insieme presenta una pianta pressoché rettangolare, è costituito da un vano principale e **confina** a Nord-Ovest con androne del fabbricato, a Sud-Ovest e a Sud-Est con spazi condominiali esterni, a Nord-Est con la Via Mazzola. Si **accede** al locale dall'unica porta posta su fronte strada.

CATASTO: l'immobile è riportato all'N.C.E.U. di Casoria al Foglio 14 – p.lla 479 – sub 17 – Cat.

Domicilio fiscale: Via Dante Alighieri , 7 - 80010 Villaricca (NA) Tel. 081 8942670 - 338 8540022
Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014
E-mail: rossana.panico@alice.it - pec: rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it

C/1 – Cl. 4 – Cons. 54 mq – Sup. Cat.: Tot. 65 mq. – Rend. € 808,77 Indirizzo: Via Valentino Mazzola n. 3 – Piano T

PREZZO:

Prezzo Base: € 28.140,00 (ventottomilacentoquaranta/00))

Offerta minima presentabile: € 21.105,00 (ventunomilacentocinque/00)

pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo € 1.000,00 (mille/00)

Per una migliore identificazione dei lotti si rinvia alla relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore.

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, verrà ritenuta valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, pari ad € 28.140,00 per il primo lotto, la stessa è senz'altro accolta;

2. se l'offerta è pari o superiore all'offerta minima presentabile, pari ad € 21.105,00 per il primo lotto, la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

3. se l'offerta è inferiore all'offerta minima presentabile, pari ad € 21.105,00 per il primo lotto, la stessa è comunque inefficace.

PROVENIENZA

Gli immobili, oggetto di procedura espropriativa sono attualmente di proprietà del debitore esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà; così pervenuti:

LOTTO 1 : atto di compravendita, per notaio Sergio Mililotti, in Napoli, 30/06/1998 Rep. N. 8909, Raccolta N. 2429, trasc.to a Napoli 2 il 01.07.1998 ai nn. 20431/15750.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto 1: l'immobile risulta occupato da un soggetto terzo privo di titolo.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA:

Il fabbricato è stato edificato all'inizio nella prima metà degli anni '80. L'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i beni pignorati è stato edificato senza alcun titolo. Per ciascuno dei due immobili sono state presentate domande di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della L. 724/94, e nello specifico, come attestato dal Comune di Casoria:

- per il sub 17 (Lotto 1) risulta presentata Istanza di sanatoria per abusi edilizi, ai sensi della L. 724/94, in data 21.02.1995 prot. gen. 3378 prat. 5635, ad oggi non ancora definita;

L'edificio, in rapporto ai suoi anni, si presenta complessivamente in buone condizioni di conservazione.

L'immobile è provvisto dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, l'impianto di

riscaldamento è realizzato con singoli condizionatori a parete del tipo split. L'impianto elettrico, suddiviso in linea luce e linea forza motrice, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia ed è dotato di punti di erogazione. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, se ne assume l'efficienza e la funzionalità anche se non è stato possibile accertarla per l'indisponibilità dei relativi progetti e delle certificazioni di conformità; è necessario prevedere un intervento di verifica ed eventuale adeguamento alle vigenti norme di settore con successivo rilascio delle dichiarazioni di conformità, per una spesa presunta il cui costo sarà detratto dalla stima calcolata.

L'unità immobiliare pignorata risulta sprovvista di attestato di prestazione energetica per il quale il preventivo di spesa per ciascuno dei lotti sarà detratto dal valore di stima.

In riferimento al Lotto 1 dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è emerso che quanto raffigurato nella planimetria è difforme allo stato reale dei luoghi, per ciò che attiene alla diversa distribuzione degli spazi interni. Potrà essere conseguita la conformità catastale mediante la predisposizione di pratica di aggiornamento, tramite procedure DOCFA, per la necessaria correzione della planimetria. Più precisamente ai fini della regolarizzazione urbanistica delle variazioni interne, si ritiene che sia necessario provvedere alla redazione di una C.I.L.A. (comunicazione di inizio lavori) in sanatoria, senza opere da eseguire, ai sensi della Legge 380/01. Il costo totale è stato detratto dalla valutazione dell'immobile. Si può asserire che il sub 17 è regolare sotto il profilo urbanistico e edilizio a meno della diversa distribuzione interna.

Non risulta ordine di demolizione del bene, che non è gravato da censo, livello o uso civico.

Sono stati reperiti anche i Certificati di Idoneità Statica, mancando, tuttavia, i Certificati di Agibilità e/o le relative Domande.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

A seguito di indagine e di espressa richiesta al debitore esecutato, è stato appurato che gli immobili non sono parte di alcun Condominio costituito.

CONDIZIONI DI VENDITA ASINCRONA

I. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Quanto al termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c., l'offerta di acquisto, segreta e irrevocabile (salvo il disposto dell'art. 571, comma 3, c.p.c.), dovrà essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore **23:59** del giorno antecedente la vendita non festivo con esclusione del sabato (quindi, entro le ore **23:59** del **25 gennaio 2027**).

- gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; che gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode (secondo le indicazioni di cui al modello di incarico al custode) con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; che inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. Rammenta al custode/delegato che la disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;

PRECISAZIONI:
DISPONE:

- la data della vendita viene fissata nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del

termine sopra indicato, in tale data, 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;

- l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia
- 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 la automatica esclusione di tutte le offerte;
- che l'offerta debba contenere i requisiti di cui all'art. 12 DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- in caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo;

Cauzione

DISPONE: che l'offerente versi una somma pari almeno al **dieci per cento (10 %) del prezzo offerto per ciascun lotto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

DISPONE:

- che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;
- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue:

- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita.

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

- nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

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

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

nei seguenti termini:

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

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita

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

Saldo prezzo

DISPONE:

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; cfr. Cass., n. 18421 del 2022):** anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 gg; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 gg, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 gg;
- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale e vincolato all'ordine del g.e. con indicazione del numero della procedura **Trib. NANORD RGE 326/2023** (si precisa che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano 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; ove il professionista delegato ritenga opportuna la modifica delle condizioni di vendita (es. aumento della cauzione), formulerà apposita istanza al g.e. e fisserò la vendita solo all'esito del provvedimento di autorizzazione;
- che, laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (***creditore fondiario***), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i)

l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

Saldo spese

DISPONE:

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (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);
- **che gli importi versati dall'aggiudicatario siano sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (Cass., n. 4447 del 2023)**;
- all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione;

Regime della vendita

SI PRECISA CHE:

- che la vendita ha luogo 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;
- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;
- che 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;
- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

Rinvio

DISPONE che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

2. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

DISPONE:

- che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società di seguito indicata: **EDICOM FINANCE SRL SU**
- che il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato: **www.garavirtuale.it**;
- che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;

Rossana Panico
AVVOCATO

Offerta

DISPONE:

- che l'offerta possa essere formulata 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;

- che l'offerta debba contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**

- che all'offerta siano **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 copia 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), aggiornato all'attualità, 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 dagli altri offerenti 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 la aggiudicazione avverrà in proprio);

h) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

- che, per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) sia direttamente trasmessa 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: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del 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 (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del

Domicilio fiscale: Via Dante Alighieri , 7 - 80010 Villaricca (NA) Tel. 081 8942670 - 338 8540022
Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014
E-mail: rossana.panico@alice.it - pec: rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it

Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015);

- che, in particolare, il *file* criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, sia inviato all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@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 delle procedure per il recupero coattivo). Si precisa che il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti *online*" tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it: la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo *web* ministeriale;

- 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 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it; che, 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 venga 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;

Cauzione

DISPONE:

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita recante l'IBAN sopra indicato;

- che il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 326/2023 R.G.E., lotto n. __, versamento cauzione"**, **deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**: qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle 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 e 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 delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta;

- che 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.

Esame delle offerte

DISPONE:

- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o il luogo scelto dal professionista delegato per lo svolgimento della vendita;
- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia 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 od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- che nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provveda a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre, il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

Gara tra gli offerenti

DISPONE:

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

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line 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;

- che la gara abbia la seguente durata:
  - 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 ha avviato la gara, vale a dire **ore 11:00 del 28/01/2027**;
  - 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 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) 29/01/2027;

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi 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);
- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE: che il professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

In caso di ASSEGNAZIONE il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) 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 inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) a 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 dovuti; iii) a trasmettere al

giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITÀ LEGALE

DISPONE:

che l'avviso di vendita sia 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. 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. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

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;

4. 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, **almeno 45 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

PRECISAZIONI

- Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai quarantacinque ai cinque giorni prima della data fissata per la vendita; gli stessi dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; inoltrata la richiesta, la visita avverrà entro quindici giorni. La disamina dei beni in vendita si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

- Gli interessati all'acquisto per ogni informazione (con particolare riguardo allo stato di occupazione ed alla situazione condominiale del bene) potranno visionare l'immobile per tramite del custode e professionista Delegato Avv. Rossana Panico contattabile alle utenze telefoniche n° 081/894.26.70 – 338.85.40.022.

Aversa, lì

Il professionista delegato
Avv. Rossana Panico

Avv. Rossana Panico
Via Dante Alighieri,7 80010 Villaricca(Na)
Tel.081 8942670 Cell.338 8540022
email: rossana.panico@alice.it
pec: rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it