

**Tribunale di Napoli Nord**

**III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva R.G.E. n 106/2022**

**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. Caserta Paola** del 20.03.2024.

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;
- vista l'ORDINANZA DI DELEGA ex art. 591 bis c.p.c. ed ex lege n.132/15, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord – Area Esecuzioni;
- 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 03 dicembre 2024** alle **ore 12:00** 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 UNICO** - piena proprietà della quota di 1/1 di un appartamento sito nel Comune di Melito di Napoli (NA), al Corso Europa n. 374, ubicato al settimo piano di un fabbricato residenziale, del Parco G.B. King, Scala B int. 26 composto da cinque vani catastali: ingresso/soggiorno che si apre in un

*Domicilio fiscale: Via Dante Alighieri, 7 - 80010 Villaricca (NA) Tel. dicato al Tribunale di Napoli Nord*

*recante il seguente **IBAN:** 081 8942670 - 338 8540022*

*Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014*

*E-mail: [avvrossanapanico@gmail.com](mailto:avvrossanapanico@gmail.com) - pec: [rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it)*

# Rossana Panico

AVVOCATO

ambiente unico con la cucina/sala da pranzo; dalla parte dedicata al soggiorno si accede al corridoio disimpegno che porta ad una camera da letto a Sud, al bagno patronale a Nord, un'altra camera a Nord-Est e alla camera matrimoniale a Sud-Est, al cui interno è ubicato il secondo bagno, per un totale di tre camere da letto, due bagni. Completano la proprietà 2 terrazzi di medio-grandi dimensioni, entrambi con affaccio a Sud su Corso Europa, per una superficie interna complessiva di mq 103,21 lordi e terrazzi esterni per una superficie complessiva pari a mq 12,26 posti a servizio dell'unità abitativa (sub 96). A pertinenza del descritto appartamento vi è un box auto (sub 107), a pianta rettangolare, ubicato allo stesso indirizzo, al piano interrato della Scala B, int. 1 di superficie interna complessiva di mq 19,94 lordi.

Il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento è costituito da una unità immobiliare, facente parte di un fabbricato residenziale all'interno di un piccolo condominio. L'ingresso della scala è posto all'interno della corte, a cui si accede da Corso Europa. Si accede all'appartamento dall'unica porta posta sulla destra di chi sale la scala condominiale; si accede al box dalla porta basculante posta a sud e prospiciente il viale carrabile.

Lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde alla consistenza catastale, seppur con difformità di distribuzione degli spazi interni.

**CONFINI** l'appartamento confina a Nord con vano scala condominiale, a Ovest con altra u.i.u. all'interno 27, a Sud con spazi esterni prospicienti il Corso Europa e a Est con spazi condominiali esterni.

Il box confina a Nord e a Ovest con altri due box di proprietà aliena, box auto sub 47 e box auto sub 108, a Est e a sud con spazi di accesso e di manovra condominiali.

**DATI CATASTALI:** L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, Comune di Melito di Napoli al Foglio 2 – p.lla 838 – sub 96 – Cat. A/2 – Cl. 4 – Cons. 5 vani – Sup. Cat.: Tot. 52 mq. – Totale escluse aree scoperte 50 mq. – Rend. € 361,52, Corso Europa n. 374 Scala B Interno 26 Piano 7;

il box è identificato nel Foglio 2 – p.lla 838 – sub 107, cat.C/6, classe 6, mq 19, sup. cat. totale 10mq., RC € 52,01, Corso Europa n. 374 Scala B Interno 1 Piano S1.

**PREZZO:**

**Prezzo Base: € 99.225,00 (novantanovemiladuecentoventicinque/00)**

**Offerta minima presentabile: € 74.420,00 (settantaquattromilaquattrocentoventi/00)**

**pari al 75% del prezzo base**

**Rilancio minimo: 1.000,00 (mille/00)**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere 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 in seguito per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1. se l'offerta è pari o superiore ad **€ 99.225,00** (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad **€ 74.420,00** (offerta minima presentabile), 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 **€ 74.420,00** (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

**PROVENIENZA**

L'immobile, oggetto di procedura espropriativa, è attualmente di proprietà dei debitori esecutati, in ragione della quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per atto di compravendita a rogito del notaio Miano Angela Antonietta, in Castellammare di Stabia, del 30/07/2009 Rep. N. 6659, Raccolta N. 5273, trasc.to a Napoli 2 il 31.07.2009 ai nn. 48018/34853.

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta occupato da uno dei debitori esecutati e dalla propria famiglia.

**SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA:**

# Rossana Panico

AVVOCATO

Il fabbricato, edificato all'inizio degli anni '90, è stato edificato con Concessione Edilizia n. 122/90 rilasciata il 26.06.1990; lo stato dei luoghi è conforme con quanto raffigurato nei grafici progettuali assentiti a meno della distribuzione degli spazi interni; non risulta ordine di demolizione del bene, che non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'edificio, in rapporto ai suoi anni, si presenta complessivamente in buone condizioni di conservazione. Dotato di impianti tecnologici per i quali è necessario prevedere un intervento di verifica ed eventuale adeguamento alle vigenti norme di settore con successivo rilascio delle dichiarazioni di conformità. L'unità immobiliare pignorata risulta sprovvista di attestato di prestazione energetica.

Gli immobili sono regolari sotto il profilo urbanistico e edilizio ad eccezione di una diversa distribuzione interna, che però non comporta gravi abusi.

In merito alla verifica della regolarità catastale dei beni, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è emerso che quanto raffigurato nella planimetria della p.lla è difforme dallo stato reale dei luoghi (confronta planimetria allegata), le difformità potranno essere sanate mediante la predisposizione di pratica di aggiornamento, tramite procedure DOCFA. Per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica delle variazioni interne, è necessario provvedere alla redazione di una C.I.L.A. in sanatoria, senza opere da eseguire, ai sensi della Legge 380/01.

Non risulta agli atti comunali la Dichiarazione di Agibilità e/o il Certificato di Agibilità, per cui risulterà necessario provvedere alla opportuna richiesta/presentazione al Comune di Melito di Napoli.

Non è presente sull'immobile alcun vincolo di natura ambientale, paesaggistico, archeologico o idrogeologico.

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della C.T.U. redatta dall' Ing. Salvatore Di Caterino, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta C.T.U. è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dr. Caserta Paola R.G.E. n. 106/2022, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito Internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

*Domicilio fiscale: Via Dante Alighieri, 7 - 80010 Villaricca (NA) Tel. dicato al Tribunale di Napoli Nord*

*recante il seguente **IBAN:** 081 8942670 - 338 8540022*

*Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014*

*E-mail: [avvrossanapanico@gmail.com](mailto:avvrossanapanico@gmail.com) - pec: [rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it)*

*Rossana Panico*

AVVOCATO

nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Rossana Panico.

## **SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI**

Il compendio immobiliare ove è ubicato l'immobile pignorato fa parte del Condominio denominato "GB King", le quote arretrate attualmente calcolate sono state detratte dalla stima dell'immobile.

## **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 **02/12/2024**).
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti a cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile), è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato. L'offerta può essere fatta personalmente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica ovvero da procuratore legale ovvero da avvocato per persona da nominare anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..
3. 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
4. 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 EDICOM FINANCE SRL S.U.
5. 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**;

Domicilio fiscale: Via Dante Alighieri, 7 - 80010 Villaricca (NA) Tel. dicato al Tribunale di Napoli Nord  
recante il seguente **IBAN: 081 8942670 - 338 8540022**  
Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014  
E-mail: [avvrossanapanico@gmail.com](mailto:avvrossanapanico@gmail.com) - pec: [rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it)

# Rossana Panico

AVVOCATO

6. l'offerta deve indicare il prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato (quindi, nel caso di specie, non può essere inferiore ad **€ 74.420,00**;
7. A titolo di **cauzione** all'offerta deve essere allegata una somma pari almeno al **10% del prezzo offerto**, versato necessariamente in un'unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente specificato nel prosieguo, con l'avvertimento che: detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.
8. L'offerta dovrà avere allegata:
  - a. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM FINANCE SRL S.U. e de **IT02A0326812000052914015770** (I TI -ZERO DUE- A- ZERO TRE DUE SEI OTTO- UNO DUE ZERO ZERO ZERO -ZERO CINQUE DUE NOVE UNO QUATTRO ZERO UNO CINQUE SETTE SETTE ZERO) dell'importo della cauzione ;
  - b. 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);
  - c. 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;
  - d. 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;

Domicilio fiscale: Via Dante Alighieri, 7 - 80010 Villaricca (NA) Tel. dicato al Tribunale di Napoli Nord  
recante il seguente **IBAN: 081 8942670 - 338 8540022**  
Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014  
E-mail: [avvrossanapanico@gmail.com](mailto:avvrossanapanico@gmail.com) - pec: [rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it)

# Rossana Panico

AVVOCATO

- e. 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;
  - f. copia **di un valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente**;
9. 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 Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);
10. che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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);
11. nei casi programmati di **mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia** comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata [rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto: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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015,

*Domicilio fiscale: Via Dante Alighieri, 7 - 80010 Villaricca (NA) Tel. dicato al Tribunale di Napoli Nord  
recante il seguente **IBAN**: 081 8942670 - 338 8540022  
Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014  
E-mail: [avvrossanapanico@gmail.com](mailto:avvrossanapanico@gmail.com) - pec: [rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it)*

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;

**II. Esame delle offerte, Verifica di ammissibilità e DELIBAZIONE SULLE OFFERTE.**

- l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato;
- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà 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 dovrà verificare le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti secondo quanto previsto di seguito;
- 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 dovranno essere visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire

*Rossana Panico*

AVVOCATO

automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza;

- all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita pari ad **€ 99.225,00**, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta minima pari ad **€ 74.420,00**), l'offerta è 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;
- 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 e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **PLURIME OFFERTE AMMISSIBILI**:

**a)** il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti. La gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA, nel prosieguo viene indicato il TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza) e la DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

*Domicilio fiscale: Via Dante Alighieri, 7 - 80010 Villaricca (NA) Tel. dicato al Tribunale di Napoli Nord  
recante il seguente **IBAN**: 081 8942670 - 338 8540022*

*Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014*

*E-mail: [avvrossanapanico@gmail.com](mailto:avvrossanapanico@gmail.com) - pec: [rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it)*

**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 nel presente 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;

**Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo** per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato procederà:

- qualora sono state presentate istanze di assegnazione *ex artt.* 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base sopra indicato, il delegato non fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione;
- qualora invece non sono state presentate istanze di assegnazione *ex artt.* 588 e 589 c.p.c., il delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente se la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta.

*Rossana Panico*

AVVOCATO

Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore. In caso di più offerte di pari importo egualmente garantire e con identico termine per il pagamento, sarà il bene sarà aggiudicato all'offerente che depositato l'offerta in data o ora anteriore.

Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

**Nel caso in cui non vi sono offerte di acquisto** (ovvero quelle presentate non sono efficaci ex art. 571 c.p.c.) **e vi sono domande di assegnazione**, il professionista delegato provvede su di esse ex art. 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione.

**Se poi non vi sono neppure domande di assegnazione** (o il delegato ritenga di non accoglierle) trova applicazione il successivo art. 591 c.p.c..

### III. MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE.

L'offerente deve versare - con le modalità telematiche di seguito indicate - una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso **trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto**;

- l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato necessariamente in **unica soluzione esclusivamente tramite bonifico** sul conto corrente bancario del gestore della vendita EDICOM FINANCE SRL S.U. dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN sopra indicato **IBAN: IT02A0326812000052914015770**;

- che il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 106/2022 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore **23.59** del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con

*Rossana Panico*

AVVOCATO

l'avvertimento **che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.**

- Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche deciptate 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.

- che, 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, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- 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.

- con l'avvertimento che: detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto, ed in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste;

- in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

#### **IV. SALDO PREZZO**

**Quanto al saldo del prezzo, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata *ex art. 571 c.p.c.*), **l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo** con le seguenti modalità:

*Domicilio fiscale: Via Dante Alighieri, 7 - 80010 Villaricca (NA) Tel. dicato al Tribunale di Napoli Nord*

*recante il seguente **IBAN:** 081 8942670 - 338 8540022*

*Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014*

*E-mail: [avvrossanapanico@gmail.com](mailto:avvrossanapanico@gmail.com) - pec: [rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it)*

- i. bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord Proc. n. 106/2022 R.G.E. le cui coordinate IBAN saranno indicate dal Delegato attraverso pec all'indirizzo indicato nella domanda di offerta, precisando che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;
- ii. ovvero consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato "Tribunale Napoli Nord, procedura esecutiva, n. 106/2022 R.G.E.";

In caso di **inadempimento** all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio sopra stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.:

- i. l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- ii. il professionista proceda 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 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;

## V. GARA TRA GLI OFFERENTI

Il professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella fissata nell'avviso di vendita, pari quindi ad un **rilancio minimo di € 1.000,00**;
- 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 il giorno **03/12/2024**;

- ❖ Il **TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI** (ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza) è fissato per ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, quindi alle **ore 11:00 del 05/12/2024**.
- ❖ **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) il tempo massimo del prolungamento scade alle ore **15:00 del 05/12/2024**.
- ❖ la **DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE** (coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi) è fissata per il **06/12/2024 alle ore 10:00**.

**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

*Rossana Panico*

AVVOCATO

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.

Il professionista delegato procederà 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; ii) 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.

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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;

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;**

*Domicilio fiscale: Via Dante Alighieri, 7 - 80010 Villaricca (NA) Tel. dicato al Tribunale di Napoli Nord  
recante il seguente **IBAN:** 081 8942670 - 338 8540022  
Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014  
E-mail: [avvrossanapanico@gmail.com](mailto:avvrossanapanico@gmail.com) - pec: [rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it)*

*Rossana Panico*

AVVOCATO

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

**Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;**

- L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale istanza per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.
- Nell'ipotesi in cui il versamento del saldo prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento *ex art. 585, comma 3, c.p.c.*, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.
- L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e s. m. e i..
- L'**aggiudicazione** diviene **definitiva**, trattandosi di vendita senza incanto, il giorno stesso della deliberazione sulle offerte.
- entro **trenta (30) giorni** dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;

**SALDO SPESE:**

**Le spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario.**

Pertanto, 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**

*Domicilio fiscale: Via Dante Alighieri, 7 - 80010 Villaricca (NA) Tel. dicato al Tribunale di Napoli Nord  
recante il seguente **IBAN: 081 8942670 - 338 8540022**  
Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014  
E-mail: [avvrossanapanico@gmail.com](mailto:avvrossanapanico@gmail.com) - pec: [rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it)*

*Rossana Panico*

AVVOCATO

(somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà un 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.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

- il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società EDICOM FINANCE S.R.L. s.u.;
- il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) ;

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso per la pubblicità obbligatoria ex art. 490 c. 2 c.p.c. sarà pubblico con le forme di seguito indicate a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, attenendosi alle seguenti prescrizioni:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite pubbliche secondo le modalità specificate con direttiva del Presidente della III Sezione civile emessa in data 20.2.2018, come successivamente modificata in data 27.2.2018 (e quindi almeno 65 giorni prima dell'udienza di vendita).
- b) la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale, nonché sul sito web del Tribunale.
- c) L'estratto da pubblicare sul quotidiano deve riportare i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita; nome e recapito telefonico del professionista

*Domicilio fiscale: Via Dante Alighieri, 7 - 80010 Villaricca (NA) Tel. dicato al Tribunale di Napoli Nord  
recante il seguente **IBAN**: 081 8942670 - 338 8540022*

*Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014*

*E-mail: [avvrossanapanico@gmail.com](mailto:avvrossanapanico@gmail.com) - pec: [rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it)*

*Rossana Panico*

AVVOCATO

delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

- d) al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici siano inseriti sul detto sito Internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mentre la pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano deve avvenire almeno 45 giorni prima del termine stesso; la pubblicità commerciale si svolga anche mediante distribuzione almeno 20 giorni prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di n. 500 missive non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);
- e) La società EDICOM FINANCE SRL S.U provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e dei documenti collegati sui seguenti siti: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

#### 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, li



Domicilio fiscale: Via Dante Alighieri, 7 - 80010 Villaricca (NA) Tel. dicato al Tribunale di Napoli Nord  
recante il seguente **IBAN: 081 8942670 - 338 8540022**  
Studio in Giugliano in Campania(NA) Corso Campano,235 - 80014  
E-mail: [avvrossanapanico@gmail.com](mailto:avvrossanapanico@gmail.com) - pec: [rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:rossanapanico@avvocatinapoli.legalmail.it)