TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA – IV VENDITA

Il dott. Massimo Lamberti, delegato, ai sensi degli art.569 e 591/bis c.p.c., con ordinanza del 25 marzo 2022, del G. E. dr. Antonio Cirma, nella procedura esecutiva n. **191/2017 R.G.E.,**

letti gli atti della procedura esecutiva contro:

promosso con atto di pignoramento del 24/03/2017

Visto il Decreto di decadenza dell'aggiudicatario emesso dal GE dr.ssa Annamaria Buffardo del 02/12/2025

Creditore pignorante: , a mezzo del procuratore **S.P.A.**

letti gli artt. 591bis e 576 e s.s. c.p.c.

AVVISA

- che il giorno **06 ottobre 2026 alle ore 16,00** e ss. presso lo studio del professionista delegato via Michelangelo, 103 - Aversa (c/o Reconcilia srl),

si procederà alla

vendita senza incanto con **modalità telematiche con eventuale gara in modalità ASINCRONA**, della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO: 1/1 dei diritti di Proprietà dell'unità immobiliare residenziale Sub 05 e dell'unità immobiliare deposito Sub 09, site in Orta di Atella (CE) - Via Giustino Fortunato 07.

L'unità immobiliare residenziale Sub 05, si articola su un unico livello al piano primo ed è

composta dai seguenti ambienti:

P.I°.: cucina-pranzo, camera 1, camera 2, disimpegno, bagno, balcone 1, ripostiglio (esterno); L'unità immobiliare residenziale è dotata di un cortile comune.

L'unità immobiliare residenziale confina, a Nord con la proprietà , ad Est con Via Giustino Fortunato, a Sud con la proprietà , ad Ovest con il cortile comune, è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 09, p.lla 383, sub 05. Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare residenziale NON corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica, vi è un ampliamento planimetrico, una variazione di prospetto sul cortile interno ed una diversa distribuzione degli ambienti interni.

L'unità immobiliare deposito Sub 09, si articola su un unico livello al piano secondo ed è composta dai seguenti ambienti:

P.II°.: locale 1, locale 2, locale 3, bagno, balcone 1, balcone 2; L'unità immobiliare deposito è dotata di un cortile comune.

L'unità immobiliare deposito confina, a Nord con la proprietà , ad Est con Via Giustino Fortunato, a Sud con la proprietà , ad Ovest con il cortile comune, è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 09, p.lla 383, sub 09. Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare deposito corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica, ma vi è una diversa distribuzione degli ambienti interni. L'unità immobiliare residenziale Sub 05 è comunicante con l'unità immobiliare deposito Sub 09, mediante una scala interna. Le unità immobiliari staggite sono state costruite in sopraelevazione ad un originario corpo di fabbrica edificato con la seguente autorizzazione amministrativa: Licenza Edilizia N° 17 del 17/02/1956.

L'unità immobiliare residenziale Sub 05 ed una parte dell'unità immobiliare deposito Sub

09, il locale 1, sono stati realizzati con la seguente autorizzazione amministrativa: Concessione Edilizia in Sanatoria N° 78 del 18/09/2001, mentre la restante parte dell'unità immobiliare deposito Sub 09, il locale 2, il locale 3 ed il bagno, è stata realizzata con la seguente autorizzazione amministrativa: Concessione Edilizia in Sanatoria N° 290 del 31/12/2001. In merito alle difformità urbanistiche riscontrate È possibile ottenere S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 D.P.R. 380/2001, limitatamente alle opere interne dei Sub 05 – Sub 09 ed alla variazione di prospetto del Sub 05. Mentre per la difformità urbanistica relativa al ripostiglio (esterno) del Sub 05, NON è possibile ottenere Sanatoria Ordinaria ai sensi degli art. 36 comma 1 - art. 34 comma 2 - D.P.R. 380/2001 - NON è possibile ottenere Sanatoria Speciale ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e/o dell'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001. Le unità immobiliari residenziale e deposito NON sono dotate di Agibilità

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Orta di Atella, coi seguenti dati catastali al NCEU:

- **foglio 09, particella 383 sub. 05 (appartamento secondo piano),**

Stato di Occupazione: l'appartamento è OCCUPATO dall'esecutato.

Prezzo base d'asta Euro: 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00)

Offerta Minima Euro: 34.875,00 (trentaquattromilaottocentosettantacinque/00)

Rilanci Minimi in caso di gara tra gli offerenti Euro: 2.000,00 (duemila/00)

Dalla perizia estimativa, redatta dall'arch. Dante Specchia, risulta che l'unità immobiliare **non è conforme** per le motivazioni esposte in precedenza meglio descritte in perizia.

Gli oneri per la rimozione delle difformità sono stati scomputati dal prezzo finale di vendita e, pertanto, a nessun titolo ripetibili.

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti,

alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

Ogni immobile viene messo in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive con tutte le pertinenze, accensioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art 17 comma 5 ed art 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

Spese di Gestione:

- Il Condominio non è costituito né per la scala né per il parco, pertanto, non esistono quote condominiali opponibili (gestione famigliare).

Non erano presenti cause pendenti col condominio e/o coi condomini nei confronti dei debitori esecutati all'epoca dalla CTU.

CONDIZIONI GENERALI

Il giorno della vendita all'ora prefissata si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche.

In caso di plurime offerte ammissibili. – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche meglio descritte nel prosieguo dell'avviso.

Per l'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti: 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). Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE SRL S.U.** Il portale del suddetto gestore è **www.garavirtuale.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Massimo Lamberti.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata entro e non oltre il giorno antecedente la vendita esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (https://www.garavirtuale.it), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della **cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto)** e del bollo (dell'importo di **€ 16,00**), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che, come detto, non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;

b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

b) la documentazione attestante il versamento (*segnatamente, copia della contabile di pagamento*) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.R.L. 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (*salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo*);

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

e) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'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 DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della

Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

□ l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

□ l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (*segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito*), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (*salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo*).

Si comunica, inoltre, che:

□ nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato massimo.lamberti@pec.it;

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

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il

seguente codice IBAN IT 02 A 03268 12000 0529 1401 5770 (I T 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).

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 191/2017 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il **gestore della vendita**:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite

bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale

gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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

a) se l'offerta è **pari o superiore** al **VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è **inferiore** al **VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

☐ il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

☐ siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le

modalità telematiche);

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:

☐ 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;

☐ inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

☐ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

☐ ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

☐ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

☐ la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

☐ la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il

professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

☐ qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);

☐ la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

☐ l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

☐ qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedure al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione,

tenendo presente che:

☐ qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

☐ qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di **120 (centoventi)** giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli Nord, Proc. esec. RGE n. 191/2017**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento **20% del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

☐ mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Napoli Nord, Proc. esec. RGE n. 191/2017**"

oppure

☐ con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

PRECISAZIONI

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

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

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

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

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;

Gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o prendendo contatto con il custode (*mediante richiesta scritta via mail a lamberti.massimo@gmail.com corredata di numero di cellulare e generalità del richiedente*).

Le richieste pervenute non possono essere rese note a persone diverse dal custode giudiziario.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Dott. Massimo Lamberti, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

1. inserimento di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno sessantacinque (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
2. la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sia eseguita, in giorno festivo, sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale almeno (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
3. invio a cura della EDICOM FINANCE SRL S.U., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile posto in vendita.

Gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali - siano materialmente eseguiti dalla soc. EDICOM FINANCE SRL S.U.,

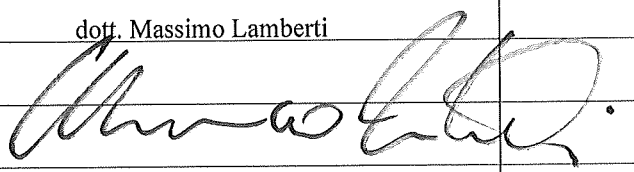
facendole pervenire, in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti, la cennata documentazione (ordinanza di delega, avviso di vendita e relazione di stima con allegati anche fotografici completi) almeno 75 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; detta richiesta del professionista delegato alla predetta società dovrà avvenire con la seguente modalità: e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Dott. Massimo Lamberti.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Per tutto quanto non previsto in questo avviso si applica la normativa al riguardo nonché l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita

Aversa 03/07/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

dott. Massimo Lamberti