

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

### AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 244/2022, Tribunale di Napoli Nord, Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Margherita Lojodice.

L'avv. Marco D'Arcangelo, con studio in Napoli alla via Merliani n. 170, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

#### A V V I S A

che il giorno **27 maggio 2025 alle ore 15.00**, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA'ASINCRONA del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Precisa che:

(a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente **con modalità telematiche** ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **26 maggio 2025**;

(b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso

#### NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

##### VALORE E DESCRIZIONE DEI CESPITI EX ART. 568 C.P.C. E SITUAZIONE URBANISTICA

Si rinvia alle perizie di stima dell'ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano che formano parte integrante del presente avviso. Si precisa altresì che la vendita ha ad oggetto più lotti e, pertanto, potrebbe essere applicato il disposto di cui all'art. 504 c.p.c. con cessazione della vendita *“quando il prezzo già ottenuto raggiunge l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'articolo 495, primo comma”*.

##### LOTTO UNO

**prezzo base € 105.000,00 (centocinquemila/00) offerta minima efficace € 78.750,00 (settantottomilasettecentocinquanta/00)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 2.000,00 (duemila/00)**

Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione e posto auto scoperto ubicati in Casoria (NA), alla via Libertà n. 47. L'appartamento è posto al piano primo, interno 3 ed è composto da soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno, antibagno, ripostiglio, oltre a due balconi; confina con cortile comune a nord, con appartamento sub. 5 e cassa scala ad ovest, con via Libertà a sud, con p.lla 236 del F. 1 ad est; è riportato in C.F. del Comune di Casoria al F. 1, p.lla 235, sub. 4, R.C. € 397,67. Il posto auto è ubicato al piano terra, privo di numero interno; è di forma rettangolare in pianta avente superficie di circa mq. 13; confina con p.lla 251 del F. 1 a nord, con posto auto sub. 103 ad ovest, con cortile comune a sud, con p.lla 236 del F. 1 ad est; è riportato in C.F. del Comune di Casoria al F. 1, p.lla 235, sub. 104, R.C. € 26,75.

L'esperto stimatore nominato dal G.E., ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano, nella perizia di stima che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale integralmente si rinvia ha rilevato che: *“Il descritto*

*stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è istanza di condono prot. n. 9643 presentata il 31/03/1995, non reperita nell'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale”.*

**Quanto all'occupazione** il compendio risulta occupato in virtù di contratto opponibile alla procedura fino al 31 ottobre 2026 con un canone di locazione di € 400,00 mensili.

^^^^

#### **LOTTO DUE**

**prezzo base € 98.000,00 (novantottomila/00) offerta minima efficace € 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 2.000,00 (duemila/00)**

Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione e posto auto scoperto ubicati in Casoria (NA), alla via Libertà n. 47. L'appartamento è posto al piano secondo, interno 5 ed è composto da soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno, antibagno, ripostiglio, oltre a due balconi; confina con cortile comune a nord, con appartamento sub. 7 e cassa scala ad ovest, con via Libertà a sud, con p.lla 236 del F. 1 ad est; è riportato in C.F. del Comune di Casoria al F. 1, p.lla 235, sub. 6, R.C. € 397,67. Il posto auto è ubicato al piano terra, privo di numero interno ed è di forma rettangolare in pianta avente superficie di circa mq. 13; confina con p.lla 251 del F. 1 a nord, con cortile comune a ovest ed a sud, con posto auto sub. 103 ad est; è riportato in C.F. del Comune di Casoria al F. 1, p.lla 235, sub. 102, € 26,75.

L'ing. Gaudiano ha rilevato che: *“Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è istanza di condono prot. n. 9643 presentata il 31/03/1995, non reperita nell'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale”.*

**Quanto all'occupazione**, il compendio risulta occupato in virtù di contratto opponibile alla procedura fino all'1 dicembre 2029 con un canone di locazione di € 480,00 mensili.

^^^^

#### **LOTTO TRE**

**prezzo base € 92.000,00 (novantaduemila/00) offerta minima efficace € 69.000,00 (sessantanovemila/00)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 2.000,00 (duemila/00)**

Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione e posto auto scoperto ubicati in Casoria (NA), alla via Libertà n. 47. L'appartamento è posto al piano terzo, interno 7 ed è composto da soggiorno con cucina a vista, corridoio, due camere, bagno, antibagno, ripostiglio, oltre a due balconi; confina con cortile comune a nord, con appartamento sub. 9 e cassa scala ad ovest, con via Libertà a sud, con p.lla 236 del F. 1 ad est; è riportato in C.F. del Comune di Casoria al F. 1, p.lla 235, sub. 8, R.C. € 397,67. Il posto auto è ubicato al piano terra, privo di numero interno; è di forma rettangolare in pianta avente superficie di circa mq. 13; confina con p.lla 251 del F. 1 a nord, con posto auto sub. 102 ad ovest, con cortile comune a sud, con posto auto sub. 104 ad est; è riportato in C.F. del Comune di Casoria al F. 1, p.lla 235, sub. 103, € 26,75.

L'esperto stimatore ha rilevato che: *“Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla distribuzione degli spazi interni dell'appartamento; vi è istanza di condono prot. n. 9643 presentata il 31/03/1995, non reperita nell'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale”.*

**Quanto all'occupazione**, il compendio risulta occupato in virtù di contratto opponibile alla procedura fino al 31 gennaio 2027 con un canone di locazione di € 450,00 mensili.

^^^^

L'ing. Gaudiano ha precisato in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica ed in relazione a tutti i lotti

**sopra descritti** che: “Il fabbricato sito in Casoria alla Via Libertà n. 29 è stato edificato in assenza di titoli edilizi presumibilmente tra gli anni 1980 e 1985 e successivamente è stato oggetto di domanda di sanatoria e precisamente: - **Istanza di sanatoria ex Lege 724/94 prot. n. 9643 del 31/03/1995**, presentata da @@@ @@@ per abusi edilizi consistenti nella realizzazione del fabbricato”; nonché che: “L’Ufficio Tecnico comunale ha comunicato che la detta pratica di condono non è reperibile in archivio, per cui lo scrivente non ha potuto visionarla e verificare la completezza della stessa. Al riguardo va osservato che la pratica di condono è menzionata anche nel titolo di provenienza, costituito da atto di divisione del 11/11/2019, in cui si precisa che i relativi oneri sono stati interamente corrisposti”.

L’esperto stimatore ha poi evidenziato:

in merito ai **Lotti 1 e 2** che: “Il confronto eseguito tra l’attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali non ha evidenziato difformità significative al punto di vista urbanistico, per cui lo scrivente è giunto alle seguenti conclusioni: - Gli immobili non hanno subito modifiche di alcun tipo in data successiva alla presentazione delle planimetrie catastali; Con riferimento alla planimetria catastale del solo appartamento, risalente al 30/09/1985, ovvero in data antecedente alla presentazione dell’istanza di condono, si può presumere ragionevolmente una sostanziale coincidenza di tale elaborato con i grafici allegati alla detta istanza. Pertanto si può presumere che le unità immobiliari oggetto di pignoramento siano conformi a quanto dichiarato nella pratica di condono e, pertanto, nelle condizioni di ottenere il rilascio di un titolo edilizio in sanatoria, attesa l’assenza di vincoli di qualsiasi genere. Tuttavia, va precisato che non essendo allo stato consultabile l’istanza di condono a suo tempo presentata, lo scrivente non è in grado di verificare se la pratica fosse completa e, in particolare, se gli oneri corrisposti a titolo di oblazione e di oneri concessori fossero stati esattamente determinati. Tale circostanza determina di fatto **una incertezza in ordine alla possibilità di rilascio del titolo in sanatoria** (che è riferita peraltro all’intero fabbricato composto anche da unità immobiliari non pignorate) e in ordine alla necessità di integrare la pratica di condono anche con la corresponsione di ulteriori oneri non quantificabili in alcun modo. In definitiva, in via cautelativa per l’eventuale aggiudicatario, lo scrivente ritiene opportuno apportare una detrazione percentuale al valore degli immobili pari al 5% per tenere conto di eventuali oneri che andranno corrisposti per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria” (grassetto e sottolineato aggiunto n.d.r.);

in merito al **Lotto 3** che: “Il confronto eseguito tra l’attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali ha evidenziato una difformità significativa al punto di vista urbanistico in ordine alla parziale diversa distribuzione degli spazi interni, per cui lo scrivente è giunto alle seguenti conclusioni: - **Il solo immobile sub. 8** è stato oggetto di lavori che hanno determinato una modifica della distribuzione degli spazi interni in data successiva alla presentazione delle planimetrie catastali; Con riferimento alla planimetria catastale del solo appartamento, risalente al 30/09/1985, ovvero in data antecedente alla presentazione dell’istanza di condono, si può presumere ragionevolmente che vi fosse una sostanziale coincidenza di tale elaborato con i grafici allegati alla detta istanza, a meno dell’intervento sopra indicato che ha determinato la diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, almeno con riferimento all’unità immobiliare sub. 8 le planimetrie non vi sarebbe una perfetta corrispondenza a quanto dichiarato nella pratica di condono e, pertanto, sussisterebbero le condizioni per ottenere il rilascio di un titolo edilizio in sanatoria solo previa rimozione degli interventi eseguiti. Infatti, lo scrivente precisa che la diversa distribuzione di spazi interni è stata ottenuta mediante parziale demolizione dei preesistenti tramezzi con un intervento di manutenzione straordinaria di cui all’art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile “leggera” che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Considerato che tale intervento

*non è stato assentito mediante presentazione della predetta pratica, esso costituisce un abuso edilizio, per cui si ritiene che occorra eseguire il ripristino dello stato dei luoghi come condizione necessaria per il rilascio del titolo in sanatoria. Infatti, anche se l'abuso potrebbe essere facilmente sanato, la sua presenza costituisce una difformità rispetto alla istanza di condono che fino alla sua definizione non ammette modifiche allo stato dei luoghi dichiarato a suo tempo. Inoltre, va precisato che non essendo allo stato consultabile l'istanza di condono presentata, lo scrivente non è in grado di verificare se la pratica fosse completa e, in particolare, se gli oneri corrisposti a titolo di oblazione e di oneri concessori fossero stati esattamente determinati. Tale circostanza determina di fatto una incertezza in ordine alla possibilità di rilascio del titolo in sanatoria (che è riferita peraltro all'intero fabbricato composto anche da unità immobiliari non pignorate) e in ordine alla necessità di integrare la pratica di condono anche con la corresponsione di ulteriori oneri non quantificabili in alcun modo. In definitiva, in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario, lo scrivente ritiene opportuno apportare una detrazione percentuale al valore degli immobili pari al 10% per tenere conto di eventuali oneri che andranno corrisposti per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria e per la rimozione degli abusi commessi che costituiscono causa ostativa al rilascio" (sottolineato e grassetto aggiunti n.d.r.).*

^^^^

L'ing. Gaudiano ha infine rilevato, in relazione agli **oneri e vincoli giuridici gravanti su tutti i lotti sopra descritti**, che: *"In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue: a) I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data antecedente o successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe; b) I beni pignorati non sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali; c) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; d) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici; e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere; f) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/o preventivi"; nonché che: "Dalle ricerche effettuate i beni oggetto di pignoramento insistono su suolo di proprietà privata, come risulta anche dalle visure storiche catastali e dall'esame dei titoli di provenienza" e che: "Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Casoria non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insistono i beni oggetto di pignoramento".*

#### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato in virtù di atto di divisione dell'11 novembre 2019 per notar Francesca Oliviero, rep. 1837, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 18 novembre 2019 ai nn. 52539 di Registro Generale e 40614 di Registro Particolare.

In merito all'ulteriore provenienza l'esperto stimatore evidenzia che gli immobili staggiti erano pervenuti al dante causa dell'esecutato in virtù di atto di compravendita dell'11 dicembre 2000 per notar Leopoldo Chiari, rep. 170593, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 21 dicembre 2000 ai nn. 40903 di Registro Generale e 28980 di Registro Particolare, rettificato per erronea indicazione di dati catastali giusta atto per notar Roberto Chiari in data 4 aprile 2006, rep. 14013, trascritto in data 13 aprile 2006 ai nn. 26439/13945, ritrascritto in rettifica per erronea indicazione della quota di diritto del sub. 8 in data 7 ottobre 2016 ai nn. 41929/32351.

\*\*\*\*\*

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Marco D'Arcangelo.

### **OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.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 - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

#### **L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - 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;

N.B. La presentazione dell'offerta implica la dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e delle perizie nonché di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord;

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

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

-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;

-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:

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

oppure:

(b) 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. 68/2005; 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 D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

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 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 marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.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 del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. recante il seguente IBAN: **IT 29 I 03268 22300 052849400447**.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 244/2022 R.G.E., lotto n. @@@@ (indicare numero del lotto), 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 decryptate 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 dell'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 sia 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 sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

-in primo luogo 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.

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

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

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti 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;

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 e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

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 e, dunque, **il giorno 29 maggio 2025**;

#### **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 procedere 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 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.

#### **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.

All’uopo, si segnala che la vendita potrà essere soggetta ad iva ex D.P.R. 633/72, la cui imposta verrà calcolata sul valore di aggiudicazione e sommato allo stesso.

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli Nord n. 244/2022 R.G.E.**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord 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.

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.

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. 585 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:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Napoli Nord n. 244/2022 R.G.E.**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord 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 nelle perizie, 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.

Si rinvia alle perizie dell'ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudio che formano parte integrante del presente avviso.

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

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Marco D'Arcangelo, 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.

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**

1. il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore precedente:
  - a) per intero sul Portale di Vendite Pubbliche unitamente alla relazione di stima e alla ordinanza di vendita e di delega *ex art.* 491 bis c.p.c., almeno 65 giorni prima dell'udienza di vendita;
  - b) per estratto, sul quotidiano “**Il Mattino**”, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. sarà effettuata la pubblicità della vendita - tramite pubblicazione sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), nonché sul sito web del Tribunale al link [https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita\\_legale.aspx](https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx) almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. sarà effettuata la distribuzione di n. 500 missive non nominative ad uso della pubblicità commerciale inserite nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Marco D'Arcangelo 081.0491814.

Il professionista delegato  
avv. Marco D'Arcangelo