

URGENTE

Avv. Paola Matera
Via Fedro 5/7
80122 - NAPOLI
Tel/Fax: 081 5520398
avvpaolamatera@pec.it
studiolegaleavvmatera@gmail.com



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n° 147/2024 del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Iavazzo.

L'avvocato Paola Matera, con studio in Napoli, alla Via Fedro n. 5/7, terzo piano, professionista delegato con ordinanza del 15/04/2025 alle operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 147/2024 a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **7 luglio 2026 alle ore 15:00** con il prosieguo, presso il proprio studio in Napoli alla Via Fedro 5/7, terzo piano, si procederà **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** tramite la piattaforma del Gestore Edicom Finance SRL SU <https://qaravirtuale.it> dei seguenti beni come appresso individuati e meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, dall'arch. Vittorio De Astis, 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.

Si 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 **06 luglio 2026**
- (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

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge, tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati a partecipare possono prenderne visione consultando il fascicolo dell'esecuzione presso il delegato e nelle forme scaricabili via internet sui siti appresso indicati.

DESCRIZIONE LOTTI

LOTTO n°1: piena ed esclusiva proprietà di un appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Frattaminore, alla Via Viggiano n. 19, ubicato al piano primo in un fabbricato a corte di due piani fuori terra.

L'immobile è identificato catastalmente nel NCEU del Comune di Frattaminore (NA), al foglio 4, Particella 167; **Sub. 103**, cat. A/4 Consistenza 3 vani, Indirizzo VIA VIGGIANO n° 37 (catastalmente n. 19), Piano 1°, scala U, rendita catastale euro 145,64.

Confina a nord con un'altra unità immobiliare, a sud con cassa scale, a est con un'altra unità immobiliare e cortile ed a ovest con un'altra unità immobiliare.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno, n° 1 bagni, n° 1 stanze e n° 1 cucina, un balcone. La superficie commerciale dell'intero appartamento è 70,81 mq. l'altezza interna della casa risulta essere mediamente 2,90 ml, nei vani principali.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - CONFORMITÀ CATASTALE.

L'esperto indica che: *"Il compendio pignorato ed il fabbricato di cui è parte integrante, hanno legittimazione urbanistica in virtù di permesso di costruzione titolo abilitativo è stata rilasciata dal Comune di Frattaminore: Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 (Pratica di sanatoria 686/86 del 23.12.1986 prot. 8958) in data 25 ottobre 1999 e che successivamente non è stato oggetto di abusi edilizi- Panificazione e Controllo del Territorio del Comune di Frattaminore. Gli immobili sono conformi sia ai grafici del predetta Concessione Edilizia in Sanatoria che alla planimetria catastale tranne che:...*

- per il sub 103 (appartamento) per la presenza di un vano finestra in cucina non riportata nei grafici di concessione edilizia e catastali Tali differenze riscontrate sono conformabili con SCIA in sanatoria per gli appartamenti".

CONDOMINIO

Non vi è condominio costituito e non risultano oneri o pesi.

PROVENIENZA

Atto di compravendita per notar Calderini Vincenzo del 27/04/2021, rep. 14471/10354 trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21532/15853 (sub 103- cat. A/4, sub. 101, cat. C/6); - trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21533/15854 (sub. 102, cat. C/6); - trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21534/15855 (sub. 104, cat. A/4).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

VALORE A BASE D'ASTA = € 56.900,00

OFFERTA MINIMA: € 42.675,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 2.000,00

§§§

LOTTO n°2: piena ed intera proprietà di un appartamento per civile abitazione, sito nel comune di Frattaminore (NA), alla via Viggiano n. 19, ubicato piano secondo in un fabbricato a corte di due piani fuori terra.

L'immobile è identificato catastalmente nel NCEU del Comune di Frattaminore (NA), al foglio 4, Particella 167; **Sub: 104**, cat. A/4 Consistenza 3 vani, Indirizzo VIA VIGGIANO n° 37 (catastalmente n. 19), Piano 1°, scala U, rendita catastale euro 145,64.

URGENTE

Confina a nord con un'altra unità immobiliare, a sud con cassa scale, a est con un'altra unità immobiliare e cortile ed a ovest con un'altra unità immobiliare.

La superficie commerciale dell'intero appartamento è 70,07 mq. l'altezza interna della casa risulta essere mediamente 2,90 ml, nei vani principali.

Allo stato l'appartamento risulta essere oggetto di lavori di ristrutturazione. Gli impianti non sono stati completati: la cucina non è stata ancora realizzata e il bagno risulta completo solo di alcuni pezzi.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - CONFORMITÀ CATASTALE.

L'esperto indica che: *"Il compendio pignorato ed il fabbricato di cui è parte integrante, hanno legittimazione urbanistica in virtù di permesso di costruzione titolo abilitativo è stata rilasciata dal Comune di Frattaminore: Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 (Pratica di sanatoria 686/86 del 23.12.1986 prot. 8958) in data 25 ottobre 1999 e che successivamente non è stato oggetto di abusi edilizi- Pianificazione e Controllo del Territorio del Comune di Frattaminore. Gli immobili sono conformi sia ai grafici del predetta Concessione Edilizia in Sanatoria che alla planimetria catastale tranne che:*

- sub 104 (appartamento) per presenza di un vano finestra non riportato nei grafici e per la presenza di un tramezzo all'ingresso non riportata nei grafici di concessione edilizia e catastali....

Tali differenze riscontrate sono conformabili con SCIA in sanatoria per gli appartamenti e CILA per il sub il 101 con autorizzazione condominiale".

CONDOMINIO

Non vi è condominio costituito e non risultano oneri o pesi.

PROVENIENZA

Atto di compravendita per notar Calderini Vincenzo del 27/04/2021, rep. 14471/10354 trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21534/15855 (sub. 104, cat. A/4); - trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21532/15853 (sub 103- cat. A/4, sub. 101, cat. C/6); - trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21533/15854 (sub. 102, cat. C/6).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

VALORE A BASE D'ASTA = € 47.000,00

OFFERTA MINIMA: € 35.250,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 1.500,00

SSS

LOTTO n°3: piena ed intera proprietà di locale autorimessa sito nel Comune di Frattaminore, alla Via Viggiano n. 19, ubicato al piano terra in un fabbricato a corte di due piani fuori terra.

Il box è identificato catastalmente nel NCEU del Comune di Frattaminore (NA), al foglio 4, Particella 167; **Sub: 101, cat. C/6** Consistenza 37 mq, Indirizzo VIA VIGGIANO n° 37 (catastalmente n. 19), Piano terra, rendita catastale euro 47,77.

Confina a nord con un'altra unità immobiliare, a sud con cassa scale, a est con un'altra unità immobiliare e cortile ed a ovest con un'altra unità immobiliare. La superficie netta calpestabile è di 37 mq; la superficie commerciale è 41 mq. L'altezza interna mediamente di 3,40 ml.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - CONFORMITÀ CATASTALE.

URGENTE

L'esperto indica che: *"Il compendio pignorato ed il fabbricato di cui è parte integrante, hanno legittimazione urbanistica in virtù di permesso di costruzione titolo abilitativo è stata rilasciata dal Comune di Frattaminore: Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 (Pratica di sanatoria 686/86 del 23.12.1986 prot. 8958) in data 25 ottobre 1999 e che successivamente non è stato oggetto di abusi edilizi - Panificazione e Controllo del Territorio del Comune di Frattaminore. Gli immobili sono conformi sia ai grafici del predetta Concessione Edilizia in Sanatoria che alla planimetria catastale tranne che:*

- sub 101 (autorimessa) presenza porta di accesso con rampa di scale che collega il vano scale condominiale con l'autorimessa non presente nei grafici di concessione edilizia e catastale.

Tali differenze riscontrate sono conformabili con SCIA in sanatoria per gli appartamenti e CILA per il sub il 101 con autorizzazione condominiale".

CONDOMINIO

Non vi è condominio costituito e non risultano oneri o pesi.

PROVENIENZA

Atto di compravendita per notar Calderini Vincenzo del 27/04/2021, rep. 14471/10354 trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21532/15853 (sub 103- cat. A/4, sub. 101, cat. C/6); - trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21533/15854 (sub. 102, cat. C/6); - trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21534/15855 (sub. 104, cat. A/4).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

VALORE A BASE D'ASTA € 25.840,00

OFFERTA MINIMA: € 19.380,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 1.500,00

SSS

LOTTO n°4: piena ed intera proprietà di locale autorimessa sito nel Comune di Frattaminore, alla Via Viggiano n. 19, ubicato al piano terra in un fabbricato a corte di due piani fuori terra.

Il box è identificato catastalmente nel NCEU del Comune di Frattaminore (NA), al foglio 4, Particella 167; **Sub: 102, cat. C/6** Consistenza 19 mq, Indirizzo VIA VIGGIANO n° 37 (catastalmente n. 19), Piano terra, rendita catastale euro 47,77.

Confina a nord con un'altra unità immobiliare, a sud con cassa scale, a est con un'altra unità immobiliare e cortile ed a ovest con un'altra unità immobiliare. La superficie netta calpestabile .. è di 18 mq; la superficie commerciale è 19 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - CONFORMITÀ CATASTALE.

L'esperto indica che: *"Il compendio pignorato ed il fabbricato di cui è parte integrante, hanno legittimazione urbanistica in virtù di permesso di costruzione titolo abilitativo è stata rilasciata dal Comune di Frattaminore: Concessione Edilizia in Sanatoria n.14 (Pratica di sanatoria 686/86 del 23.12.1986 prot. 8958) in data 25 ottobre 1999 e che successivamente non è stato oggetto di abusi edilizi - Panificazione e Controllo del Territorio del Comune di Frattaminore. Gli immobili sono conformi sia ai grafici del predetta Concessione Edilizia in Sanatoria".*

CONDOMINIO

Non vi è condominio costituito e non risultano oneri o pesi.

URGENTE

PROVENIENZA

Atto di compravendita per notar Calderini Vincenzo del 27/04/2021, rep. 14471/10354 trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21533/15854 (sub. 102, cat. C/6); - trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21534/15855 (sub. 104, cat. A/4); - trascritto presso la conservatoria di Napoli 2 il 03/05/2021 ai nn.21532/15853 (sub 103- cat. A/4, sub. 101, cat. C/6).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

VALORE A BASE D'ASTA € 13.138,00

OFFERTA MINIMA: € 9.853,50

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 1.000,00

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni di cui ai lotti precedenti gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria nn. 21535/2698 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 03/05/2021 a garanzia di un mutuo per atto notaio Calderini Vincenzo (Maddaloni) del 27/04/2021, rep.14472/10355,
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 26/04/2024 ai nn.21057/16652, del Tribunale di Napoli Nord VERSA e notificato il 29/03/2024, gravante sugli immobili in oggetto.

SSS

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **Edicom Finance srl SU**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet <https://garavirtuale.it>

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avvocato Paola Matera.

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 (**INSERIRE GESTORE**), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (**pari almeno al 10% del prezzo offerto**) e pagamento 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:

URGENTE

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 IV A, 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 (il cui bonifico, pertanto, dovrà essere effettuato prima di predisporre l'offerta) 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:

- 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 e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770;
- 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 (a pena di inammissibilità);
- 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 (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura

URGENTE

privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

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

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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi allegati generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, 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 precisa che il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti online" tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>: la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato avvpaolamatera@pec.it ;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si 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 aperto **presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord** recante il seguente codice **IBAN IT02A0326812000052914015770**.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 147/2024 R.G.E., lotto n._____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Il 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 deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato (che, come detto, dovrà avvenire entro il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse) 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.

URGENTE

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 <https://garavirtuale.it> attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato ovvero presso il luogo da questi scelto.

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

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 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:
- 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 trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;
 - 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 PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI,

a) il professionista delegato 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;

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

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

c) il professionista procederà infine come segue:

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tale caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al g.e.;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tale caso, il professionista 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;

URGENTE

- 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 9 luglio 2026**;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI:

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

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito di tali verifiche, il professionista procederà **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;

URGENTE

- 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 entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; cfr. Cass., n. 18421 del 2022)**: anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 gg; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 gg, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 gg.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante 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; 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. 585 c.p.c.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista 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. ove il professionista delegato ritenga opportuna la modifica delle condizioni di vendita (es. aumento della cauzione), formulerà apposita istanza al g.e. e fisserà la vendita solo all'esito del provvedimento di autorizzazione;.

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.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione), a titolo forfettario per gli oneri tributari,

importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Si precisa che gli importi versati dall'aggiudicatario siano sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (Cass. n. 4447 del 2023).

Il fondo spese dovrà essere versato 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.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica".

NEL CASO IN CUI, ENTRO IL TERMINE DEL SALDO PREZZO, NON È RESA LA DICHIARAZIONE, SARÀ DICHIARATA LA DECADENZA DELL'AGGIUDICATARIO CON DECRETO DEL GE CON PERDITA DELLA CAUZIONE A TITOLO DI MULTA E RESTITUZIONE DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE ALL'AGGIUDICATARIO DECADUTO.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

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

URGENTE

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.

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.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Paola Matera, 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.

PUBBLICITÀ 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. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (**non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita; non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni**), avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni.

URGENTE

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

4. pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, **almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

5. mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it .

Tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv. Paola Matera (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel. 0815520398 e-mail studiolegaleavvmatera@gmail.com).

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

Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord;

Il professionista delegato

avv. Paola Matera