

TRIBUNALE di NAPOLI NORD

III sezione Civile

AVVISO di VENDITA

- Vendita senza incanto in Modalità Telematica con eventuale gara asincrona-

Procedura esecutiva immobiliare N°351/2023 RGE Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Annamaria Buffardo.

Il dott. Ferdinando Castaldo, Commercialista, con studio in Casoria (Na) 80026, Via Eleonora Pimental Fonseca civico 10, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta, giusto provvedimento *ex art. 591 C.p.c.* G.E. reso in data 27 marzo 2026, procedura promossa:

- ad istanza della società **IFIS NPL Investing S.P.A.**;

- *ai sensi e per gli effetti cui al decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni*, informa che le informazioni sui debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;

- visto il provvedimento di delega, *visti gli artt. 569 e ss C.p.c. , visto l'art. 591-bis C.p.c. e l'art. 179-quater disp. att. C.p.c.*, così come riformati dal *D.L. legge n. 83/2015*, convertito con modificazioni nella *L. n. 132/2015*, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato *ex art. 568 C.p.c.*, **Arch. Luigi Del Vecchio** depositata presso la competente Cancelleria in data 12 marzo 2026 a norma dell'art. 490 C.p.c.

AVVISA CHE

il giorno **21 del mese di luglio dell'anno 2026, alle ore 15,00** con il prosieguo, si svolgerà, davanti a sé, presso il proprio studio in Casoria (Na), Via Eleonora Pimental Fonseca, civico 10 la **Vendita senza Incanto con Modalità Telematiche e con eventuale Gara in Modalità Asincrona in Lotti** (della consistenza immobiliare pignorata nell'ambito del giudizio di espropriazione in epigrafe), alle modalità e condizioni di seguito riportate.

Si rende noto, altresì:

che 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 di vendita;

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (*ventitré e minuti cinquantanove*) del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 23.59 **del giorno 20/luglio/2026;**

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 giorno **20/luglio/2026 ore 23:59;**

(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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da elaborato peritale)

Vendita per lotti, come da ordinanza di delega

LOTTO n. 1 - piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Frattamaggiore alla via Riscatto n. 5, condominio Parco del sole, scala C, piano quinto, interno 46; è composto da cucina/soggiorno, due camere, un locale WC, lavanderia e ripostiglio oltre disimpegno, confina con cortile comune a sud, con unità immobiliare sub. 102 a nord, con via Riscatto ad ovest, con corpo scala comune ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Frattamaggiore al foglio 3, p.lla 499, sub 101; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa sagoma dei balconi, diversa sagoma della parete a confine con l'unità immobiliare sub. 102, realizzazione di un tramezzo nel locale bagno; vista la certificazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Frattamaggiore prot. N.4340 del 06.02.2026, per il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare vi è licenza edilizia n. 11027 del 13.09.1965; l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata successivamente in sopraelevazione in assenza di titolo autorizzativo, pertanto l'immobile è abusivo a parere dell'esperto estimatore l'immobile non rientra nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art.46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 e non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Euro 88.000,00

OFFERTA MINIMA Euro 66.000,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio in caso di Gara tra gli Offerenti Euro 2.000,00

LOTTO n. 2 piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Crispano alla via Torino n. 28, piano terra, int. 1; è composto da cucina/pranzo, due camere e un locale WC oltre disimpegno, confina con via Torino a sud, con cortile comune a nord, con fabbricato p.lla 17 ad ovest, con androne comune ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Crispano al foglio 3, p.lla 1382, sub 101; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 122 del 29.09.1999, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a riduzione di superficie della assentita unità abitativa di piano terra utile alla realizzazione di androne comune, riduzione del balcone prospiciente la via Torino, modifica di prospetti, diversa distribuzione degli ambienti; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Euro 78.700,00

OFFERTA MINIMA Euro 59.025,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio in caso di Gara tra gli offerenti Euro 2.000,00

LOTTO n. 3 piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Crispano alla via Torino n. 28, piano terra int. 2; è composto da cucina/soggiorno, due camere e due locali WC oltre disimpegno e ripostiglio, confina con corpo scala comune/unità immobiliare sub. 101 a sud, con cortile comune a nord, con fabbricato p.lla 17 ad ovest, con cortile comune ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Crispano al foglio 3, p.lla 1382, sub 102; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa sagoma di balcone, mancata rappresentazione di un balcone, realizzazione di locale ripostiglio, realizzazione di tramezzo all'interno del locale cucina/pranzo; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 120 del 29.09.1999, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a parziale difformità derivante da ampliamento di superficie coperta e di volume, realizzazione di balcone, modifica di prospetto, diversa distribuzione interna; per la porzione abusiva a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 ed inoltre non rientra nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della Legge n.47 del 1985 o dall'art. 46, co 5 del D.P.R. n.380 del 2001; risulta ordinanza di Sospensione Lavori e Demolizione n. 51 del 04.06.2001.

PREZZO BASE Euro 128.600,00

OFFERTA MINIMA 96.450,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio in caso di Gara tra gli Offerenti Euro 3.000,00

LOTTO n. 4 piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Crispano alla via Torino n. 28, piano primo int. 3; è composto da composto da cucina/pranzo, due camere e locale WC oltre disimpegno, confina con via Torino a sud, con cortile comune/corpo scala comune a nord, con fabbricato p.lla 17 ad ovest, con fabbricato p.lla 610 ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Crispano al foglio 3, p.lla 1382, sub 103; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale eccetto la realizzazione di piccolo ripostiglio/verandato su parte di balcone; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 121 del 29.09.1999, cui è conforme lo stato dei luoghi in ordine a diversa distribuzione degli ambienti,

riduzione del balcone prospiciente il cortile comune, modifica di prospetti, realizzazione di ripostiglio in profilati metallici e vetro su porzione di balcone, non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE Euro 115.400,00

OFFERTA MINIMA 86.550,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio in caso di Gara tra gli offerenti Euro 3.000,00

LOTTO n. 5 piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Crispano alla via Torino n. 28, piano primo int. 4; è composto da soggiorno, cucina, due camere e due locali WC oltre disimpegno, confina con corpo scala comune/unità immobiliare sub. 103 a sud, con cortile comune a nord, con fabbricato p.la 17 ad ovest, con cortile comune ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Crispano al foglio 3, p.la 1382, sub 104; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa distribuzione degli ambienti, e lieve difformità di sagoma del balcone; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 119 del 29.09.1999, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a in ordine a parziale difformità derivante da ampliamento di superficie coperta e di volume, realizzazione di balcone, modifica di prospetto, diversa distribuzione interna; **per la porzione abusiva a parere dell'esperto non può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 ed inoltre non rientra nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380 del 2001; risulta ordinanza di Sospensione Lavori e Demolizione n. 51 del 04.06.2021.**

PREZZO BASE Euro 137.850,00

OFFERTA MINIMA Euro 103.388,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio in caso di Gara tra gli Offerenti Euro 3.000,00

Regime della vendita

PRECISA:

- che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- che il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste o;
- nell' interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi;
- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

Rinvio

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

In ordine all'identificazione catastale, ubicazione, difformità catastali e sanabilità concernenti la consistenza immobiliare pignorata si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Arch. Luigi Del Vecchio, depositato in atti, che forma parte integrante e sostanziale del presente Avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione (cfr allegato).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE SRL S.U.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: www.garavirtuale.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il *dott. Ferdinando Castaldo*.

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 (EDICOM FINANCE SRL S.U.), 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:

- 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 (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;
- 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).

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.

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, 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;
- 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 dedicato al Tribunale di Napoli Nord** recante il seguente codice ***IBAN IT02A0326812000052914015770***.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 351-2023 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.

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 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.

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 (EDICOM FINANCE SRL S.U) 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

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, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta (*rectius*, maggior prezzo offerto) ovvero sull'offerta migliore, quest'ultima individuata sulla base dei seguenti parametri 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.

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.

In particolare:

- l'offerta minima di rilancio per l'acquisto deve essere così determinata:

VALORE LOTTO	RILANCIO
da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,00	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

- 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.

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;

- 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 o si sia celebrata la gara (*anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore*), entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

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 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 mancato 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 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. 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.

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.

PRECISAZIONI

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In relazione all'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni cui all'art.17, 5° comma, ed art.40, 4° comma, Legge 47/85 e successive modifiche.*

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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 e/o tributario* derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, 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 a base d'asta;*
- c) *la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore a base d'asta;*
- d) *la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.*

In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista delegato procederà a:

- a) *determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;*
- b) *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;*
- c) *a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento*

Modalità di visita del bene

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita (fino a 5 giorni prima della vendita). I terzi interessati devono inoltrare richiesta di visita immobiliare mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il professionista delegato **dott. Ferdinando Castaldo**, studio in Casoria (Na) Via E.P. Fonseca,10 (nei giorni da lunedì a venerdì ore 16,30 – 19,30 Tel. 081.5404454 – email ferdinandocastaldo@libero.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Regime Fiscale della Vendita

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 - corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 bis c.p.c. sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 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), 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;
- b) 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: la società Aste Giudiziarie Inlinea spa avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie;
- c) 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;
- d) pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, **almeno 45 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- e) pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa, tramite il sistema "Social Media Marketing" di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla società su Facebook e Instagram, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita.
- f) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360 dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Casoria lì 14.04.2026

Il Professionista Delegato
dott. Ferdinando Castaldo

