

Tribunale di NAPOLI NORD
3a Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 245/2023 R.G.E.
LOTTO UNICO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

Nella esecuzione promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. / *Omissis*

Il professionista delegato avv. Errico Eduardo CHIUSOLO con studio in Napoli alla Piazza F. Muzii n.11 sc. F;

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa A. Iavazzo, resa nella procedura pendente innanzi al Tribunale di Napoli Nord r.g.e. 245/2023 R.G.E resa in data 09.06.2026

- visti gli artt. 569 e ssagg. c.p.c.;

AVVISA

che è stata disposta la **vendita senza incanto (offerte in busta chiusa)** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà del seguente bene immobile al **prezzo base di euro 82.000,00 (ottantaduemila/00)**

DESCRIZIONE

- Orta di Atella (CE) alla Via Clanio n. 33, piano 3, scala A3, interno 14 e di un locale autorimessa posto al piano S1 dello stesso fabbricato (A3).

così individuato:

piena ed intera proprietà di appartamento sito Orta di Atella (CE) alla Via Clanio n. 33, piano 3, scala A3, interno 14 e di un locale autorimessa posto al piano S1 dello stesso fabbricato (A3), così identificati presso il catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella:

- Appartamento sito in Orta di Atella (CE) alla Via Clanio n. 33, piano 3, identificato al foglio 8 particella 5631, sub 65, cat.. A/2, classe 3, superficie 117 mq, vani 5,5 , rendita catastale €426,08
- Locale autorimessa sito in Orta di Atella (CE) alla Via Clanio n. 33, piano S1, identificato al foglio 8 particella 5631, sub. 88, cat. C/6, classe 2, superficie 24 mq, redita catastale €44,47

Trattasi di un fabbricato ubicato in una zona residenziale ben consolidata, ben servita da esercizi commerciali e prossima al centro urbano. Lo stato manutentivo del fabbricato risulta soddisfacente all'esterno quanto all'interno.

L'appartamento, ubicato al terzo piano della scala A3, presenta un ingresso che si immette su un soggiorno di dimensioni generose, dal quale si accede direttamente alla cucina; Un disimpegno collega la zona giorno alla zona notte, che comprende due camere da letto e due bagni. L'appartamento dispone di due balconi, uno dei quali di notevole metratura. La superficie

commerciale totale misura 120,00 mq, la superficie interna netta misura 93,00 mq oltre la superficie dei balconi che misurano complessivamente 40,00 mq. L'immobile confina sul lato nord area scoperta, a est con il sub 64, a ovest area scoperta, a sud con la scala e il sub 66.

Il locale autorimessa è posto al piano seminterrato del fabbricato scala A3. L'accesso avviene dalla rampa comune che immette al piano seminterrato del fabbricato. L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione. La superficie commerciale totale misura 23,00 mq la superficie interna netta misura 22,00 mq. L'immobile confina sul lato nord con sub 1, a est con il sub 87, a ovest sub 89, a sud con sub 3.

Dalla lettura del titolo di proprietà non sono indicate pertinenze esclusive, mentre è specificato che sono da considerarsi parti comuni condominiali dell'Edificio A3:

1. L'area di manovra al piano seminterrato (subalterno 3)
2. La corte al piano terra (subalterno 1)
3. Il vano scala (subalterno 3)

In particolare, si precisa che la corte al piano terra (sub 1) è destinata all'accesso non solo all'Edificio A3, ma anche agli altri edifici in costruzione (A1, A2, A4, A5).

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi di entrambe le unità immobiliari e le relative planimetrie catastali. L'immobile, occupato dal debitore esecutato, è stato realizzato nel 2005 in base al Permesso di Costruire n. 59/2005, successivamente annullato in autotutela con Ordinanza n. 71/2009 per vizi di legittimità del titolo. Alla data 25/10/2025, il fabbricato risulta privo di titolo edilizio legittimo e di certificato di agibilità. Non risultano istanze di condono o sanatoria. L'area ricade in zona B1 – Urbanizzazione recente saturata del P.U.C. vigente (2023). Non sono allo stato prevedibili possibilità di regolarizzazione. Il debitore esecutato, nel corso dell'accesso esibiva copia del decreto di sequestro preventivo emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio del Giudice per le Indagini Preliminari nell'ambito del procedimento penale avente ad oggetto – tra gli altri – l'appartamento sito in Orta di Atella, Via Clanio 33, scala A/3, piano 3°, int. 14 il box auto ubicato nello stesso stabile. Il provvedimento risultava notificato in data 3 giugno 2013, ma mai trascritto nei registri immobiliari, con conseguente mancata opponibilità formale ai terzi. Dalle verifiche effettuate risulta che il procedimento è stato archiviato in data 27 luglio 2021, con contestuale passaggio in archivio. Il sottoscritto si è premurato di richiedere copia formale del provvedimento di archiviazione all'Archivio Centrale della Procura al fine di acquisire piena contezza della revoca della misura cautelare reale. Risulta, di fatti, decreto di restituzione delle cose sequestrate emesso dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli Nord in data 19/03/2018.

Sussistendo la condizione di illegittimità urbanistico-edilizia dell'immobile suesposta di cui l'esperto ha tenuto conto in sede di stima che ha restituito i seguenti importi con una riduzione di valore dell'ordine del 40% rispetto a quello di mercato, ritenuta congrua a rappresentare l'incidenza economica del rischio giuridico e della condizione di illegittimità urbanistica che grava sul fabbricato, sicché ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta: € 82.000,00. offerta minima € 61.500,00

Il tutto come da CTU Arch. Marco Filipponio, alla quale integralmente si rinvia (in uno agli allegati). È possibile prendere visione della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net. Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle vigenti disposizioni dell'art. 46, comma 5 del T.U. n. 380 del 6 giugno 2001, nonché dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e s.m.i. presentando apposita domanda entro 120 giorni dalla data di notifica del

decreto di trasferimento, a sue esclusive spese.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per qualsiasi 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguare gli impianti alla normativa vigente – 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 tanto tenuto conto nella valutazione del prezzo. L'aggiudicatario subirà e si accollerà tutti i pesi e gli oneri relativi agli immobili oggetto di vendita e di aggiudicazione, anche se non noti (siano stati essi riscontrati, contestati o meno)

Si precisa che gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal sottoscritto professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita il giorno **20 ottobre 2026 ore 16:30** per il primo esperimento, con le modalità della **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 572 c.p.c.,

ovvero per l'esame delle offerte di acquisto dell'immobile meglio descritto nella relazione di C.T.U. *ovvero* per la gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. se presentate in misura superiore ad una;

STABILISCE

- che il prezzo base della vendita del **LOTTO UNICO** è fissato in **euro 82.000,00 (ottantaduemila/00)**

- che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, pertanto fino ad **euro 61.500.00 (sessantunomilacinquecento/00)**. Si precisa che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore fino al detto limite di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

- che nei casi di gara o di incanto le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 2.000,00 (duemila/00)**.

DETERMINA

le seguenti modalità di vendita:

Disposizioni generali 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 www.astetelematiche.it
 - referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Errico Eduardo Chiusolo
 - le offerte andranno presentate entro il giorno **19 ottobre 2026 ore 19**
 - la vendita è fissata per il giorno **20 ottobre 2026 ore 16:30**
- in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche

- in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito indicate.

Per l'ipotesi di avvio di gara tra più offerenti:

- il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti (ovverossia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio in modalità telematica) è fissato per il giorno 22 ottobre 2026 ore 11
- la data per le determinazioni finali sulle offerte è il 25 ottobre 2026

Offerte di acquisto: contenuto, cauzione, luogo e modalità di presentazione.

Esame delle offerte.

- L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale sopra indicato attraverso il collegamento operato, e in Tribunale nell'aula dedicata alle vendite delegate o presso lo studio del professionista delegato (se attrezzato per la gestione della vendita telematica). L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, 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.

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.**

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, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e di restituzione della stessa (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. recante il seguente IBAN:

IT 29I0326822300052849400447 (I T DUE NOVE I ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO SETTE)

dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta sia 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.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 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 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). 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 documenti allegati va inviata 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 telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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 va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato erricoeduardochiusolo@avvocatinapoli.legalmail.it

Nei casi 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 intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

La **cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 245/2023 R.G.E., 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 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli Nord.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito – previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie. L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

Esame delle offerte

- l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;
- le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre il professionista: verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato; in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

Gara tra gli offerenti

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare: I) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; II) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; III) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- 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 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; una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);

- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;

- il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

Condizioni 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 sia inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente a:

- i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva.

Il versamento del saldo del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità, secondo le indicazioni che verranno rese dal professionista delegato: i) **bonifico bancario** sul conto corrente dedicato intestato al Tribunale di Napoli Nord proc. 245/2023 (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure:

- ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva n. 245/2023 R.G.E.;

- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo e con le stesse modalità

sopra indicate dovrà versare un importo pari al quindici per cento (15%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla maggiore o minor somma che il delegato riterrà congrua, anche a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

PUBBLICITÀ

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, la stessa sarà effettuata:

- a) mediante inserimento di avviso di vendita, copia ordinanza di vendita, planimetria e fotografie del bene posto in vendita, indicazione dei siti internet ove saranno disponibili tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- b) mediante pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici sui siti *internet* www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net;
- c) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it 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;
- d) mediante l'invio di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile in vendita.
- e) pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., 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
- f) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito *internet* www.astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita con o senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura consultabili presso la cancelleria e presso lo studio del professionista (previo appuntamento), che potrà fornire informazioni anche relative alle generalità delle parti a chiunque vi abbia interesse. Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, inoltrando apposita richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode stesso. Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato nominato custode nella presente procedura dei beni immobili oggetto di vendita con la precisazione che è possibile prendere visione diretta di questi ultimi previo appuntamento con il custode da contattare presso il suo studio in Napoli, P.zza F. Muzii n.11 sc. F (tel.fax: 081.5623100/5623022; e-mail: errico.chiusolo@libero.it, studiochiusolo@alice.it) nei giorni ed orari di ufficio.

Napoli, 10.07.2026

Il professionista delegato

Avv. Errico Eduardo Chiusolo