

Avv. Marcello de Giorgio
Via San Pasquale, 48 - 80121 – Napoli
Telefax 081/5801274
PEC marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 361/2025** del Tribunale di Napoli Nord
- Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Iavazzo.

L'avv. Marcello de Giorgio, con studio in Napoli alla Via San Pasquale n.48, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **15.12.2026 alle ore 15.30**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via San Pasquale n.48 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

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 **14.12.2026**;
- (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

LOTTO UNICO: Piena ed intera **proprietà** di unità immobiliari site a Qualiano (NA) alla via Circumvallazione Esterna n.36 e precisamente:
villetta a schiera (casa unifamiliare che condivide una o più pareti laterali con un'altra abitazione simile) che si sviluppa su tre livelli:
piano seminterrato, piano rialzato (terra catastale) e lastrico solare.

Il Lotto Unico è composto da soggiorno-cucina pranzo, un disimpegno ed un bagno; al piano seminterrato da cinque ambienti serviti dal corridoio; al piano primo il lastrico solare è delimitato da un muretto; l'immobile dispone di aperture prospicienti il giardino pertinenziale verso Nord Est, Sud Ovest e Nord Ovest.

L'altezza interna utile rilevata:

- dell'appartamento è pari a 312 cm;
- del locale deposito è pari a 290 cm.

Si accede all'abitazione al piano rialzato – riportata nel N.C.E.U. del Comune Qualiano al **foglio 7, p.lla 727, sub. 5**, Cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani, superficie totale 89 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq, R.C. € 202,45 – direttamente dal giardino tramite l'ingresso con scale posto sul lato Sud Ovest oppure tramite l'accesso sul lato Nord Ovest dove si trovano le scale che dipartendosi dal livello giardino raggiungono il lastrico solare al piano primo.

Il locale deposito al piano seminterrato – riportato nel N.C.E.U. del Comune Qualiano al **foglio 7, p.lla 727, sub. 4**, Cat. C/2, classe 2, cons. 151 mq, superficie totale 221 mq, R.C. € 444,51 – ha ingresso indipendente posto sul lato Nord Ovest del fabbricato. Esso occupa una superficie di maggiore estensione rispetto all'immobile sub 5 al piano rialzato: infatti una parte del sub 4 si trova sotto la proiezione dell'abitazione adiacente sub 1, di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento.

Il lastrico solare – riportato nel N.C.E.U. del Comune Qualiano al **foglio 7, p.lla 727, sub. 2**, Cat. F/5 - copre entrambe le villette, sia quella oggetto di pignoramento che la villetta adiacente di proprietà aliena e non oggetto di esecuzione; vi si accede direttamente, attraverso le scale, dal giardino p.lla 1837.

Il terreno di pertinenza ma con autonomo identificativo - riportato nel CT del Comune di Qualiano al **foglio 7 p.lla 1837**, qualità: da accertarsi, sup. 430 mq - si estende lungo i lati Sud Ovest, Nord Ovest e Nord Est.

Il Lotto Unico confina a Nord Est con altra proprietà p.lla 1911 CT, a Sud Est con altra proprietà p.lla 1938 CT e sub 1 e 3 p.lla 727 CF, a Sud Ovest con via Circumvallazione Esterna e a Nord Ovest con altra proprietà p.lla 1914 CT.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito ricade in zona D2 del PUC -

zona mista residenziale e produttiva esistente.

Il fabbricato è stato realizzato in parte in virtù di L.E. n.23 del 09/06/1969.

Successivamente sono state realizzate delle opere in difformità, per cui è stata presentata in data 29/04/1986, Istanza di Condono Edilizio n. 484 prot. 3649.

In data 30/05/2013 il Comune di Qualiano comunicava all'istante, relativamente alla Domanda di Sanatoria n. 484 del 29/04/1986 prot. 3649, una richiesta di integrazione documentale ai fini del rilascio della Concessione in Sanatoria, fissando i termini per la presentazione dei documenti mancanti come stabilito dalla Delibera G.C. n. 76 del 14/06/2012.

Pervenuto all'esecutato giusta atto di donazione per Notar Nicola Salomone del 29.03.1983 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2 in data 9.04.1983 ai n.n. 10504/8946.

PREZZO BASE: Euro 51.500,00;

Offerta minima: Euro 38.625,00

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara

STATO DI OCCUPAZIONE

Il **LOTTO UNICO** risulta libero da persone e cose.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dall'esame della Ctu depositata agli atti, che fa parte integrante del presente avviso di vendita, e che qui sinteticamente si riporta, si rileva che:

"2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati"

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Qualiano è emerso che:

▪ *il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito ricade in zona D2 del PUC - zona mista residenziale e produttiva esistente.*

Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 10 ottobre 2023

Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 77 del 30 ottobre 2023

▪ *Il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito è stato realizzato in parte in virtù di L.E. n. 23 del 09/06/1969. Successivamente sono state realizzate delle opere in difformità, per cui è stata presentata da XXXX XXXXX (fratello del de cuius XXXX XXXX) in data 29/04/1986 Istanza di Condono Edilizio n. 484 prot. 3649.*

In data 30/05/2013 il Comune di Qualiano comunicava all'istante, relativamente alla Domanda di Sanatoria n. 484 del 29/04/1986 prot. 3649, una richiesta di integrazione documentale ai fini del rilascio della Concessione in Sanatoria, fissando i termini per la presentazione dei documenti mancanti come stabilito dalla Delibera G.C. n. 76 del 14/06/2012.

Campania: nella Legge di Stabilità 2026 novità su condono e pianificazione urbanistica

È stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania la Legge regionale 27 marzo 2026, n. 2, che disciplina la formazione del bilancio di previsione per il triennio 2026-2028. Il provvedimento, in vigore dal 31 marzo 2026, si configura come una manovra articolata e trasversale, capace di incidere su più livelli: dalla fiscalità alla gestione del debito, dalla cultura al welfare, fino al governo del territorio.

Le principali novità

La Legge di Stabilità 2026 della Regione Campania introduce un intervento organico e trasversale che interessa i principali settori della programmazione regionale. Sul versante fiscale vengono rafforzati gli strumenti di compliance e collaborazione con i contribuenti, attraverso l'introduzione dell'avviso bonario e l'armonizzazione della disciplina sanzionatoria con quella statale. Per la tassa automobilistica si prevede inoltre un sistema di riscossione più strutturato, accompagnato dall'introduzione della responsabilità solidale tra soggetti obbligati.

Condono edilizio Campania

L'articolo 29 interviene sulla disciplina delle sanatorie edilizie, modificando l'art. 9 della Legge regionale 10/2004 e prorogando il termine per la definizione delle istanze.

Nel dettaglio, l'articolo 9 disciplina la definizione delle domande di condono ancora pendenti presentate ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994, imponendo ai Comuni la chiusura dei procedimenti attraverso un meccanismo semplificato basato anche su dichiarazioni sostitutive dei cittadini e sulla successiva verifica amministrativa, fino al rilascio del titolo in sanatoria in presenza dei requisiti e del pagamento dell'oblazione, con esclusione degli abusi in aree vincolate.

Anche in questo caso la legge di stabilità interviene in modo diretto, prorogando il termine entro cui i Comuni devono definire le pratiche pendenti: la scadenza viene infatti spostata dal 31 dicembre 2025 al 31 dicembre 2026, con l'obiettivo di consentire la chiusura di un numero ancora significativo di procedimenti arretrati, ridurre il rischio di contenzioso e garantire maggiore sostenibilità amministrativa agli uffici tecnici, senza modificare l'impianto sostanziale della procedura ma ampliando semplicemente i tempi di attuazione.

Art. 9 comma 1 Legge 10/2004

1. Le domande di sanatoria presentate ai sensi e nei termini previsti dalle disposizioni di cui alla legge n. 47/85, capo IV ed alla legge n. 724/94, articolo 39, ancora pendenti alla data di entrata in vigore della presente legge, sono definite dai comuni entro il 31 dicembre 2026.

Allo stato e fino al 31/12/2026, secondo quanto disposto dalla Legge Regionale 27 marzo 2026, n. 2, è possibile espletare la domanda di condono presentata ai sensi della Legge 47/85, presentando tutti i documenti richiesti per la sua definizione.

FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO, CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LO SCRIVENTE NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE

Lo stato di fatto del piano seminterrato rilevato durante il sopralluogo degli ausiliari corrisponde a quanto riportato nei grafici a corredo della domanda di sanatoria presentata in data 29/04/1986 ai sensi della L. 47/85.

Lo stato di fatto del piano rialzato (terra catastale) rilevato durante il sopralluogo degli ausiliari corrisponde a quanto riportato nei grafici a corredo della domanda di sanatoria presentata in data 29/04/1986 ai sensi della L. 47/85.

Lo stato di fatto del piano primo (copertura) rilevato durante il sopralluogo degli ausiliari

non corrisponde a quanto riportato nei grafici a corredo della domanda di sanatoria presentata in data 29/04/1986 ai sensi della L. 47/85.

Si precisa che la copertura della zona indicata nei grafici allegati alla domanda di sanatoria come "veranda" non sembra, graficamente, definita come parte strutturale che va ad aumentare la superficie del lastrico di copertura. Inoltre nella documentazione a corredo della domanda di sanatoria (relazione statica e relazione descrittiva, documentazione fotografica) non si rinviene riscontro, per cui ai fini del rilascio della concessione in sanatoria sarà necessario prevedere la rimozione ed il ripristino.

Di seguito i costi da sostenere:

- per le demolizioni e ripristini,
- per l'espletamento ed il rilascio della concessione Edilizia in Sanatoria,
- per l'aggiornamento catastale,
- per l'attestato di prestazione energetica.

Costi per la redazione della Scia per demolizioni e ripristino dello stato come da richiesta di condono

€ 1.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 300,00 per diritti di segreteria al Comune di Qualiano

€ 1.033,00 per sanzioni al Comune di Qualiano

€ 2.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per DL

TOT € 6.408,20

Accertamento di conformità sismica (per demolizioni e ripristini)

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 500,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 1.000,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 1.000,00 + CP + Iva;

Collaudo strutturale in sanatoria: € 800,00 + CP + Iva;

Sanzione sismica: si ipotizza € 1.000,00 ad unità

Spese di istruttoria: € 50,00

Contributo regionale per istruttoria: € 300,00;

Marche da bollo: $4 \times € 16,00 = € 64,00$;

TOT € 610,00 + € 1.220,00 + € 1.268,80 + € 1.015,04 + € 1.000,00 + € 50,00 + € 300,00 + € 64,00 = € 5.527,84

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati alle norme tecniche è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico perché dipendono dalla gravità del deficit).

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale ed elaborato planimetrico

€ 800,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica € 70,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate

TOT € 1.085,04

Costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato
TOT € 380,64

Costi per le demolizioni e ripristini (cfr. Allegato F – Preventivo di spesa)
€ 5.750,00 + IVA
TOT € 7.015,00

Costi per l'espletamento della Concessione Edilizia in Sanatoria
€ 2.500,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica
€ 5.250,00 per diritti di segreteria, istruttoria, contributi concessori, interessi al Comune di Qualiano
TOT € 8.422,00

Totale
€ 6.408,20 + € 5.527,84 + € 1.085,04 + € 380,64 + € 7.015,00 + € 8.422,00 =
€ 28.838,72

FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO, CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE, ALLO STATO, LO SCRIVENTE NON PUO' INDIVIDUARE E PREVEDERE.

Per maggiori dettagli, si invitano gli interessati ad esaminare la copia integrale della Ctu pubblicata su PVP, sui siti www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it e depositata presso la Cancelleria della Sezione Civile Espropri Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

MODALITA' 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 www.garavirtuale.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari

almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- 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 e del coniuge in comunione legale dei beni;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, **EDICOM FINANCE SRL SU**, dedicato al Tribunale di Napoli Nord e 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 privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

-la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

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

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

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

b).l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina

l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015 **che si verifichino nell'ultimo giorno utile**, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato **marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it**;

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

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente **in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al gestore della vendita EDICOM FINANCE SRL SU aperto e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante **IBAN IT02A0326812000052914015770.**

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 361/2025 R.G.E. Tribunale Napoli Nord versamento cauzione, lotto unico”**, dovrà essere effettuato necessariamente in unica soluzione 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 concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli Nord.

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 www.garavirtuale.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione

dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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 pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, 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 procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

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 secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al g.e.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori ad € 2.000,00.

- 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 e, dunque, il giorno **17.12.2026**;

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 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo 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 con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

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

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

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

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".

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.

La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

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 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.

Il professionista delegato provvederà a: a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso **SEGUENDO LE PRESCRIZIONI GENERALI PER LA PREDISPOSIZIONE UNIFORME DI CUI ALLE LINEE GUIDA APPROVATE DAL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE CON DECRETO N. 54/2025 DEL 6.05.2025**, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario nonché: c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Marcello de Giorgio, 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 entro un congruo termine, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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

PUBBLICITA' LEGALE

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

- 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 data fissata per la vendita;

c) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della data fissata per la vendita di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

d) mediante pubblicazione, 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 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, **almeno quarantacinque (45) giorni pria della data fissata per la vendita**;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio.

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

Napoli, 8.09.2026

Il professionista delegato
Avv. Marcello de Giorgio