



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

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

Procedura esecutiva immobiliare RGE 38/2020 del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott. Antonio Tedesco.

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

AVVISA

che il giorno **10 novembre 2026** alle ore **14.30** si procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ 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 **9 novembre 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.

^^^^^

Si precisa altresì che la vendita ha ad oggetto più lotti e, pertanto, potrebbe essere applicato il disposto di cui all'art. 504 c.p.c. con cessazione della vendita *“quando il prezzo già ottenuto raggiunge l'importo delle spese e dei crediti menzionati nell'articolo 495, primo comma”*.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNO: piena ed esclusiva proprietà di immobile (a destinazione A/2) sito in Melito di Napoli (NA) alla via delle Ginestre n. 14/A, piano terra, composto da ingresso, soggiorno, 2 camere, cucina, 2 bagni e 2 terrazzi a livello. La superficie interna lorda è di circa 100 mq, mentre i terrazzi misurano circa 40 mq ciascuno.

L'immobile confina a nord con sub. 1, a sud con via delle Ginestre, ad est con particella 1553 e ad ovest con particella 1480 ed è identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al F.2, p.lla 1601, sub. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie tot. 109 mq, tot. escluse aree scoperte 96 mq, rendita euro 361,52.

PREZZO BASE D'ASTA € 97.000,00 (novantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% base d'asta) € **72.750,00**
(settantaduemilasettecentocinquanta/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO DUE: piena ed esclusiva proprietà di immobile (a destinazione A/2) sito in Melito di Napoli (NA) alla via delle Ginestre n. 14/A, piano primo, composto da ingresso, soggiorno, 2 camere, 2 bagni e cucina. Completano l'appartamento 2 balconi di circa 38 mq complessivi. La superficie interna lorda è di circa 100 mq.

L'immobile confina a nord con sub. 2, a sud con via delle Ginestre, ad est con particella 1553 e ad ovest con sub.1 ed è identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al F.2, p.lla 1601, sub. 3, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. tot. 106 mq, tot. escluse aree scoperte 97 mq, rendita euro 361,52.

L'esperto nominato dal G.E., arch. Mirella Ventrone nella perizia di stima alla quale integralmente si rinvia, ha precisato che: *“Non risultano pervenute le conformità degli impianti”* nonché che *“Non risultano pervenute le conformità degli impianti e APE relative all'immobile di uso residenziale”*.

PREZZO BASE D'ASTA € 88.000,00 (ottantottomila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% base d'asta) € **66.000,00**
(sessantaseimila/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO TRE: piena ed esclusiva proprietà di immobile (a destinazione A/2) - appartamento e terrazzo di copertura - sito in Melito di Napoli (NA) alla via delle Ginestre n. 14/A, piano secondo e terzo. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, 2 camere, 2 bagni e cucina. Completano l'appartamento 2 balconi di circa 38 mq complessivi. La superficie interna lorda è di circa 100 mq, mentre quella del terrazzo di copertura è di circa 130 mq.

L'immobile confina a nord con sub. 2, a sud con via delle Ginestre, ad est con particella 1553 e ad ovest con sub.1 ed è identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al F.2, p.lla 1601, sub. 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, sup. tot. 119 mq, tot. escluse aree scoperte 97 mq, rendita euro 397,67.

L'esperto stimatore ha precisato che: *“Non risultano pervenute le conformità degli impianti”* che *“Non risultano pervenute le conformità degli impianti e APE relative all'immobile di uso residenziale”* nonché che *“All'interno dell'appartamento risulta eliminato il tramezzo presente nella planimetria catastale che divideva la cucina dal soggiorno. Questa modifica non risulta autorizzata da alcuna autorità competente come non esistono ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione. Tale trasformazione interna al volume dell'appartamento è sanabile attraverso la presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01 e s.m.”* e che *“Si potrà successivamente procedere ad aggiornare la planimetria catastale”*.

PREZZO BASE D'ASTA € 121.000,00 (centoventunomila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% base d'asta) € **90.750,00**
(novantamilasettecentocinquanta/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 3.000,00 (tremila/00)

LOTTO QUATTRO: piena ed esclusiva proprietà di immobile (a destinazione C/6) sito Melito di Napoli (NA) alla via delle Ginestre n. 14/A, piano S1, con superficie complessiva pari a 130 mq. Al locale si accede tramite una discesa carrabile e confina a nord con sub. 1, a sud con via delle Ginestre, ad est con sub.1 e ad ovest con particella 1553.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al F.2, p.lla 1601, sub. 5, cat. C/6, classe 3, consistenza di 126 mq., sup. tot. 140 mq, rendita euro 208,24.

L'arch. Mirella Ventrone ha precisato che: *“Non risultano pervenute le conformità degli impianti” che “Non risultano pervenute le conformità degli impianti e APE relative all'immobile di uso residenziale” che “All'interno del garage la distribuzione interna degli spazi risulta diversa da quanto dichiarato nella planimetria catastale. Questa modifica non risulta autorizzata da alcuna autorità competente come non esistono ulteriori richieste di concessioni in sanatoria in via di definizione né D.I.A., C.I.L. S.C.I.A. in corso di definizione. Tale trasformazione interna al volume dell'appartamento è sanabile attraverso la presentazione di Denuncia di Inizio Attività in sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01 e s.m.” e che “Si potrà successivamente procedere ad aggiornare la planimetria catastale”.*

PREZZO BASE D'ASTA € 31.400,00 (trentunomilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (pari al 75% base d'asta) € **23.550,00**
(ventitremilacinquecentocinquanta/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 1.500,00
(millecinquecento/00)

Ulteriori notizie relative ai cespiti, sinteticamente estratte dalla perizia e dalla successiva correzione e integrazione alle quali rinvia, ed a solo scopo informativo

Nel rinviare integralmente alla perizia di stima ed alla successiva integrazione e correzione, che formano parte integrante del predetto avviso, evidenzia in ogni caso che l'esperto, ha precisato:

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA:

Quanto all'errore nel numero della CE, si conferma che La Concessione Edilizia è la n. 29/2002 (non n. 28/2002). L'errore materiale era presente nella perizia del 16/02/2026 ed è qui formalmente corretto. Il numero corretto è confermato dall'ispezione ipotecaria della p. 1423 e dall'originale della CE acquisito agli atti” (cfr. pag. 6 della integrazione e correzione);

CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI: (perizia di stima)
“In considerazione di quanto sopra descritto, in virtù degli accertamenti effettuati e dell'indeterminatezza della situazione attuale, data l'impossibilità di verificare la corrispondenza tra i grafici delle concessioni edilizie rilasciate e lo stato attuale dei luoghi perché non presenti negli

archivi del comune né in quelli della guardia di finanza né nei fascicoli della Procura, la scrivente ritiene di dover valutare il compendio pignorato in base al suo Valore commerciale decurtato di un ulteriore 30%. Non è possibile prevedere i tempi né ipotizzare la possibilità di futuri accertamenti da parte del comune di Melito in merito alla conformità della lottizzazione realizzata rispetto alle prescrizioni urbanistiche stabilite. Si è quindi provveduto ad utilizzare il criterio del valore commerciale decurtato del 30% per trovare il più probabile valore di base d'asta a cui possono essere venduti in fase di esecuzione forzata” (cfr. pagg. 30 - 31 della perizia);

(successiva correzione ed integrazione) > “Quanto al metodo: nella perizia del 16/02/2026 la decurtazione del 30% era stata motivata, in parte, dall'impossibilità di reperire i grafici delle concessioni. Il presente atto supera integralmente questa motivazione, sostituendola con incoerenze specificamente documentate — esposte al Capitolo III — che sono indipendenti dall'accesso agli archivi” (cfr. pag. 6 della integrazione e correzione);

VINCOLI: (perizia di stima) > “Per l'area metropolitana di Napoli, Il fabbricato di cui gli immobili sono parte non rientra nel perimetro delle zone vincolate a tutela paesaggistica” (cfr. pag. 31 della perizia).

PROVENIENZA

Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili staggiti è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di compravendita del 16 marzo 2004 per notar Alfredo Albore, rep. 76611, racc. 30127, trascritto il 7 aprile 2004 ai nn. 17080 di Registro Generale e 12542 di Registro Particolare.

In merito all'ulteriore provenienza ed agli abusi si rinvia alla perizia di stima ed alla relativa correzione ed integrazione che formano parte integrante del presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il **Lotto 1** è libero.

Il **Lotto 2** è occupato da terzi senza titolo.

Il **Lotto 3** è occupato da terzi senza titolo.

Il **Lotto 4** è occupato da terzi senza titolo.

Precisa che l'esperto stimatore nella perizia di stima ha indicato alla pag. 17 - per mero errore materiale - che: “*A seguito di accesso presso i luoghi di causa, veniva accertato che gli immobili erano occupati dal soggetto esecutato e dai suoi familiari*”.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.net SPA**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito *internet*: www.spazioaste.it;

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

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it), 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;

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- copia 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 avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita intestato ad Astalegale.net S.p.A. e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: **IT75A0326822300052136399670** dell'importo della cauzione;

- 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 **(a pena di inammissibilità)**;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, 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 dagli altri offerenti 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'artt. 12 comma 4, e 13, D.M. n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

Il *file* criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, deve essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Si precisa che il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti *online*" tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei

Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>: la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo *web* ministeriale.

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015 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 marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.it;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, 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, intestato ad Astalegale.net S.p.A., dedicato al Tribunale di Napoli Nord e recante il seguente IBAN: **IT75A0326822300052136399670**.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 38/2020 R.G.E., lotto n. @@, versamento cauzione*", dovrà **essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**: qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non risconterà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

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.

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 è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato ovvero presso il luogo da questi scelto.

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

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al g.e.;
- in secondo luogo, 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 agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tale caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al g.e.;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tale caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 11.00** del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno **12 novembre 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 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 ed 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);
- che le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica, eventualmente anche certificata, all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante **bonifico** bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (con la precisazione che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 585 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

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 gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

Il fondo spese dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato; l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

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

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

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

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

La liberazione dell'immobile pignorato sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

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** sia stata inferiore al valore d'asta.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, per tramite del custode giudiziario, avv. Marco D'Arcangelo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza del bene, illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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

PUBBLICITÀ LEGALE

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

1. inserimento di un annuncio sul “**Portale delle Vendite Pubbliche**”, di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c., prima della data fissata per la vendita (non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita; non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni), avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it

e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita: la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla “**Vetrina Immobiliare Permanente**” accessibile da Astegiudiziarie.it;

3. 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;
4. mediante pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, sui siti Internet **Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it**, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
5. 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 prima della data fissata per la vendita;
6. mediante pubblicazione di **Virtual Tour 360°** dell’immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

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

Il professionista delegato
avv. Marco D’Arcangelo