

Avv. Leonardo Scinto
Via Cervantes 55/27 Napoli
Tel 081.19565456
Mail: info@studioscinto.it
Pec: info@pec.studioscinto.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III Sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA
ai sensi degli artt. 570 e 591-bis c.p.c.

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 272/2022 del Tribunale di Napoli Nord – Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annamaria Buffardo.

L'avv. Leonardo Scinto, con studio in Napoli alla Via Cervantes 55/27, professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita forzata delle consistenze immobiliari in seguito descritte, giusta ordinanza di delega delle operazioni di vendita telematica ex art. 591-bis c.p.c. emessa in data 14.3.2025,

AVVISA

che il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 15:00** si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Cervantes 55/27, 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 14 dicembre 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

PREZZO BASE (VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO): € 133.000,00 (euro centotrentatremila/00)

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del valore d'asta): € 99.750,00 (euro novantanovemilasettecentocinquanta/00)

AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA (RILANCIO MINIMO): € 1.000,00 (euro mille/00)

Il cespite in vendita è costituito dalla piena ed intera proprietà di un appartamento sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, interno 2, posto al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni. Il portoncino caposcala d'ingresso immette in un vano ingresso aperto (*di superficie pari a 5,40 m2*) che collega sulla destra un più ampio ambiente destinato a salone-soggiorno, (*di superficie pari a 20,00 m2*), sulla sinistra è

posizionata la cucina (*di superficie pari a 11,90 m²*).

In posizione frontale rispetto alla porta d'ingresso, si rileva prima un piccolo connettivo (*di superficie pari a 1,80 m²*) che collega a sinistra un servizio igienico (*di superficie pari a 4,60 m²*); proseguendo si giunge ad altro corridoio (*di superficie pari a 3,65 m²*) che disimpegna a sinistra altro servizio igienico più grande (*di superficie pari a 6,65 m²*), di fronte una camera da letto (*di superficie pari a 13,25 m²*), e sulla destra l'altra camera da letto matrimoniale (*di superficie pari a 18,60 m²*). I vani posti a nord-est affacciano su un balconcino a servizio (*di superficie pari a 9,55 m²*) che guarda la piccola corte di esclusiva pertinenza ed è ad essa collegata per il tramite di pochi gradini, mentre quelli posti a sud-ovest hanno accesso diretto su un ampio terrazzo (*di superficie pari a 52,85 m²*).

Completa l'appartamento un'area esclusiva che lo circonda per tre lati (*di superficie pari a 158,00 m²*); con maggior dettaglio è possibile relazionare che in corrispondenza dell'area esclusiva in corrispondenza della parte a sud-est è facile riscontrare l'ingombro del vano garage seminterrato, che in parte risulta fuori terra per un'altezza che va da circa cm 80,00 sul lato anteriore a mt 1,40 sul lato posteriore. Si rileva un'altezza utile pari a 2,75 mt.

A servizio dell'appartamento, come anticipato, si rileva un box/deposito posto al piano seminterrato, a cui è possibile accedere per il tramite della rampa condominiale che consente l'ingresso anche agli altri box del piano seminterrato ricompresi nell'ingombro dell'edificio.

In posizione frontale percorrendo la rampa di accesso al piano seminterrato si rileva un portone infero che rappresenta l'ingresso al vano di forma rettangolare adibito a deposito/garage (*di superficie pari a 33,35 m²*). Si rileva un'altezza utile pari a 2,95 m.

DATI CATASTALI: censito in NCEU del Comune di Villaricca al foglio n. 5, particella 108, sub. 74, piano T, cat. A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 484,18; Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2.

CONFINI confinante a:

NORD-EST – corte esclusiva NORD-OVEST – scala comune

SUD-OVEST – corte esclusiva/Via Bologna SUD-EST – part. 108

Il tutto come meglio precisato nella relazione di stima cui si rinvia.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto stimatore ha dichiarato

in relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Villaricca (NA) è emerso che per l'unità oggetto di relazione anche a seguito di istanza e studio della documentazione effettuata presso gli archivi del comune, è stato accertato che le opere sono state edificate in virtù di **Concessione Edilizia** per l'esecuzione di lavori edili n. **2765** del **08/02/1991** rilasciata alla Società XXXX; è stata inoltre depositata **SCIA per lavori in corso di esecuzione** in data **03/02/2020 prot. n. 1576** dal XXX relativo all'accertamento di conformità per realizzazione di una cantinola.

Confrontando i grafici di rilievo con quelli assentiti si evidenziano difformità urbanistiche.

Confrontando i grafici di rilievo con quelli assentiti si evidenziano difformità urbanistiche.

Con riferimento al:

• **Appartamento** sito in Villaricca (NA) alla Via Bologna n. 57/A, scala F, int. 2, facente parte di un più ampio complesso edilizio edificato con lottizzazione convenzionata in località Sambuco, identificato al NCEU al foglio n. **5**, particella **108** sub. **74**, piano T, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, r.c. € 484,18

Piano Rialzato e Seminterrato: confrontando i grafici di rilievo con quelli assentiti e allegati alla C.E. **2765** del **08/02/1991** e alla **SCIA** per lavori in corso di esecuzione del **03/02/2020**, **prot. n. 1576**, si rilevano lievi difformità all'interno dell'immobile rappresentate da una diversa distribuzione interna in particolare con riferimento al vano soggiorno e al vano letto successivo dove non si riscontra il tramezzo di divisione costituendo un ambiente unico, inoltre è stato accertato la demolizione del divisorio, nella zona notte, tra la camera da letto piccolo e il ripostiglio in modo da formare un unico vano; inoltre i grafici relativi alla C.E. n. 2765 del 08/02/1991 in corrispondenza del vano letto posto a nord-ovest riportano la corretta posizione delle murature di confine in cui i pilastri non sono ricompresi a differenza dei grafici allegati alla SCIA del 03/02/2020, prot. n. 1576, in cui la muratura di confine, con una rappresentazione grafica errata ingloba anche i pilastri; si evidenzia che tale parte dell'immobile non era oggetto di intervento della SCIA presentata.

In ordine a tali difformità si precisa che è possibile ritenere che:

- la presumibile data di realizzazione degli abusi edilizi: per quanto riguarda la diversa disposizione interna, realizzata in modo abusivo non avendo dati si ritiene realizzato in epoca recente;
- la data di nascita delle ragioni del credito pari al **08/04/2005** coincidente con la data di stipula del mutuo ipotecario e relativa erogazione;
- e inoltre che almeno una delle date individuate è successive a quella del 31/03/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini del condono edilizio, pertanto ***non risulta possibile il ricorso alla richiesta in sanatoria*** ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai sensi dei capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm.ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii. per la riapertura dei termini.

Per le opere abusive relative alla diversa distribuzione interna, ovvero della realizzane di una diversa distribuzione interna, è possibile sanare gli abusi ai sensi dell' **Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** (articolo introdotto dall' art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza,

antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

Ne consegue che per tali abusi, sono da detrarre in ordine alla valutazione economica del lotto: il costo per spese tecniche e sanzioni al fine di sanare la diversa distribuzione interna riscontrata, che si assumono pari a circa € **2.500,00** (duemilacinquecento/00 euro).

Piano Rialzato e Seminterrato: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale si riscontrano lievi difformità all'interno dell'immobile rappresentate da una diversa distribuzione interna; in particolare è stato demolito il tramezzo tra il vano soggiorno e il vano letto successivo costituendo un ambiente unico, oltre alla demolizione del divisorio, nella zona notte, tra la camera da letto piccolo e il ripostiglio in modo da formare una camera da letto più ampia; inoltre non si rileva la messa in mappa della sagoma del vano garage seminterrato realizzato né la relativa scheda catastale

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale con quanto rilevato sui luoghi, necessita predisporre una pratica catastale tipo "Pregeo" al fine di inserire in mappa la sagoma del vano garage realizzato e n. 2 pratiche "Docfa" che allineino le schede catastali sia per l'appartamento che per il vano garage allo stato dei luoghi; il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa € **3.000,00** (tremila/00 euro).

Il tutto come meglio precisato nella relazione di stima cui si rinvia.

PROVENIENZA

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio LOMBARDI Armida in data 08/04/2005 repertorio notarile n. **35398** raccolta n. **9488**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data **19/04/2005** ai nn. **20345/11945**, con il quale il sig. *xx ha venduto ai sigg.ri XXXX* la piena proprietà pari a 100/100, dell'unità immobiliare sita nel comune di Villaricca (NA), alla via Bologna n. 57/A

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dai debitori e liberabile successivamente all'aggiudicazione

MODALITÀ 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 internet **www.astetelematiche.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Leonardo Scinto.

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.astetelematiche.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 (requisiti di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015):

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;
- 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. dedicato al Tribunale di Napoli Nord** recante l'IBAN di seguito indicato, dell'importo della cauzione;
- 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;
- 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;
- 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.

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 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 del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della

Giustizia **offertavvp.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, 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 PEC del professionista delegato **info@pec.studioscinto.it**;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, 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% (dieci per cento) del prezzo offerto**, dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord** recante il seguente codice

IBAN IT 29 I 03268 22300 052849400447

(I TI 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)

bonifico, con causale "***Proc. Esecutiva n. 272/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione***", che 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 giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

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

- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle

offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato innanzi, 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 – previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica 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.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

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 dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- (a)** se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- (b)** se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà

accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, **salvo che**:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze 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 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti conseguenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- 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;
- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona **sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato** (rilancio minimo di € 1.000,00).

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.

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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il

sabato e la domenica.

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 al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere 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, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e 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 saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sotto indicato, entro il **termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) **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; oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Tribunale di Napoli Nord – Procedura Esecutiva n. 272/2022 R.G.E.". In caso di versamento a mezzo 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.

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), l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo, nei termini e nei limiti indicati nell'ordinanza di delega.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo 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, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (**pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista**).

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

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.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti 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.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico 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 stato 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: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) 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) trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, per tramite del custode giudiziario, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita deve essere inoltrata mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita avrà luogo nel più breve tempo possibile. La disamina dei beni in vendita si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. deve essere reso pubblico, in conformità all'ordinanza di delega ed alle direttive della III Sezione civile del Tribunale di Napoli Nord, mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c., secondo le modalità specificate con direttiva del Presidente della III Sezione civile emessa in data 20.2.2018, come successivamente modificata in data 27.2.2018, e quindi almeno 65 (sessantacinque) giorni prima dell'udienza di vendita, 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 delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima

(comprensiva di fotografie e planimetrie), a cura della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul sito web **www.astetelematiche.it** almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) pubblicazione, in giorno festivo ed almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, di un estratto dell'avviso sul quotidiano "**Il Mattino**", edizione locale, nonché sul sito web del Tribunale di Napoli Nord (al link https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx);

d) distribuzione, almeno 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, di n. 500 missive pubblicitarie non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato;

e) gli adempimenti indicati – pubblicità sul quotidiano, su Internet e attraverso missive commerciali – saranno materialmente eseguiti dalla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., in forma diretta e senza ausilio di terzi soggetti.

L'estratto pubblicato riporterà i dati prescritti dall'ordinanza di delega; saranno in ogni caso omesse le generalità del debitore esecutato, nel rispetto di quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv. Leonardo Scinto.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché all'eventuale coniuge comproprietario non debitore.

Il professionista delegato

Avv. Leonardo Scinto