

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 129/2024

G.E. Dott.ssa Lorella Triglione

delegato alla vendita: Avv. Chiara Sorbo

AVVISO DI VENDITA AI SENSI DELL'ART. 570 C.P.C.

✂

L'Avv. Chiara Sorbo, con studio in Sant'Antimo (NA), alla Via Roma n. 94, delegata *ex art. 591 bis* c.p.c. al compimento delle attività di vendita forzata degli immobili in seguito descritti, in virtù dell'ordinanza di delega emessa in data 07.10.2025 dal G.E. Dott.ssa Lorella Triglione

**AVVISA**

che il **giorno 20.01.2026 alle ore 15.30** procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Sant'Antimo (NA), alla Via Roma n. 94, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** degli immobili pignorati, di seguito descritti, alle condizioni e secondo le modalità sotto riportate

**LOTTO UNO**

Piena ed intera proprietà di immobile sito in Arzano (NA), alla Via G. Parisi n. 115, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1, p.lla 1530, **sub. 1**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93 libero; **sub. 2**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93 libero; **sub. 3**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Catastale Euro 55,93 occupato senza titolo.

**LOTTO DUE**

Piena ed intera proprietà di immobile sito in Arzano (NA), alla Via G. Parisi 115, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1, p.lla 1530, **sub. 4**, categoria C/2, classe 4, consistenza 130 mq, superficie catastale 142 mq, Rendita Catastale Euro 382,69; p.lla 1340, **sub. 52**, categoria C/2, classe 4, consistenza 103 mq, superficie catastale 116 mq, Rendita Catastale Euro 303,21; p.lla 1340, **sub. 24**, categoria C/2, classe 4, consistenza 92 mq, superficie catastale 111 mq,

Rendita Catastale Euro 270,83, occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura.

\*\*\*

Gli immobili in vendita sono meglio precisati e descritti nella relazione dell'esperto estimatore, arch. Michele Broccoletti, nonché nella certificazione notarile, depositate nel fascicolo telematico della procedura, cui si fa espresso rinvio per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica, nonché lo stato di occupazione degli stessi.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### LOTTO UNO

Il lotto UNO consiste in un locale deposito posto al piano terra (oggi catastalmente frazionato in n. 3 unità immobiliari, di cui una adibita a box-auto). Esso ha accesso dal vialetto comune, al quale si accede dal cancello carrabile ubicato ad angolo tra Via Gaetano Salvemini e Via Gennaro Parisi.

Il locale n. 1 (deposito) si compone di un unico vano avente superficie utile di circa 20 mq.

Il locale n. 2 (deposito) si compone di un unico vano avente superficie utile di circa 20 mq.

Il locale n. 3 (deposito, utilizzato come box-auto) si compone anch'esso di un unico vano avente superficie utile di circa 20 mq. Tuttavia, una parte di esso è impegnata dalla presenza di un piccolo soppalco con struttura verticale in ferro e piano di calpestio in lamiera di ferro. Si precisa che, avendo la porzione soppalcata un'altezza utile inferiore ai 2,20 metri, a parere dell'esperto nominato dovrà esserne prevista la demolizione.

La superficie commerciale complessiva del lotto UNO è pari a circa 69 mq.

#### LOTTO DUE

Il lotto DUE consiste in un ampio locale deposito al piano terra (composto da tre unità immobiliari autonomamente accatastate ma fisicamente unite a formare un solo magazzino).

Esso ha accesso dal vialetto comune, al quale si accede dal cancello carrabile ubicato ad angolo tra Via Gaetano Salvemini e Via Gennaro Parisi.

Il locale deposito è composto da due ambienti principali, in quanto tra di essi è presente una scala (esterna alle unità immobiliari oggetto di esecuzione) e un

servizio igienico, con la conseguenza che i due ambienti principali sono tra loro collegati attraverso uno stretto disimpegno, dal quale si accede anche al servizio igienico.

La superficie commerciale dei locali è pari a circa 375 mq.

### SITUAZIONE URBANISTICA

#### LOTTO UNO

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati all'istanza di condono, presentata ai sensi della Legge n. 47/1975, prot. n. 8105 del 30/04/1986 pratica n. 830 e il rilievo dello stato di fatto del locale di deposito, attualmente suddiviso in tre distinte unità immobiliari, si rilevano da un lato l'assenza del bagno rappresentato nei grafici allegati all'istanza di condono e dall'altro la presenza delle partizioni che hanno suddiviso l'unico locale in tre distinte unità immobiliari.

In una delle tre unità immobiliari risulta realizzato un piccolo soppalco (da rimuovere).

Il CTU ha rilevato che, ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria per il Lotto UNO, è necessario preliminarmente procedere alla demolizione del piccolo soppalco presente nel sub. 3 e alla demolizione delle tramezzature che hanno diviso l'unico locale in tre unità immobiliari, alla realizzazione del servizio igienico, con la conseguente chiusura del vano di accesso all'attuale sub. 1.

All'esito di tali attività di demolizione e ripristino, dovrà procedersi alla presentazione della pratica DOCFA per fusione delle tre unità immobiliari in un unico subalterno e, solo allora, si potrà dare nuovo impulso all'istanza di condono per ottenerne il rilascio.

Il Settore Urbanistica del Comune di Arzano ha riferito che:

- l'unico titolo edilizio afferente ai cespiti oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere la Licenza Edilizia n. 72/1972, rilasciata in data 29/08/1972;
  - non risultano rilasciati ulteriori titoli autorizzativi o concessori;
  - risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 7 del 16/09/1985;
- i cespiti oggetto di esecuzione forzata ricadono all'interno della zona omogenea "Zona Industriale ASP" del Programma di Fabbricazione, approvato con

D.P.G.R.C. n. 361 del 04/02/1977, che costituisce lo strumento urbanistico attualmente vigente;

- i cespiti oggetto di esecuzione forzata – ricadono all'interno della zona omogenea 'Zona Industriale ASI' del Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.G.C. n. 8 del 18/02/2025;
- la zona all'interno della quale ricadono i beni pignorati non è soggetta a nessun tipo di vincolo;
- dalla documentazione in atti dell'UTC non sono emerse, allo stato, ordinanze di demolizione per opere difformi.

## ASTE GIUDIZIARIE

### LOTTO DUE

Il Lotto di vendita n. 2 consiste in un locale deposito composto di tre unità immobiliari catastalmente autonome ma fisicamente unità a formare un solo magazzino. Di detto locale deposito vi è una porzione, già ricadente all'interno dello stabile (fabbricato 'A'), realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 72/1972 e un'altra porzione realizzata in assenza di titolo edilizio e oggetto di istanza di condono, presentata ai sensi della Legge n. 47/1975, prot. n. 8105 del 30/04/1986 pratica n. 830.

Con riguardo alla porzione già realizzata in virtù della Licenza Edilizia, a parere dell'esperto stimatore, è necessario prevedere la presentazione di una istanza di rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001, rubricato "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali" per la porzione immobiliare oggi censita al Catasto Fabbricati al foglio 1 p.lla 1340 sub. 24 e sub. 52.

Invece, dal confronto tra gli elaborati grafici allegati all'istanza di condono, presentata ai sensi della Legge n. 47/1975, prot. n. 8105 del 30/04/1986 pratica n. 830, e il rilievo dello stato di fatto della porzione del locale di deposito, attualmente censita al Catasto Fabbricati al foglio 1 p.lla 1530 sub. 4, si rileva una sostanziale conformità, al netto di minime variazioni.

Il CTU ha rilevato che le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto di vendita n. 2 ricadono in parte (unità immobiliari al foglio 1 p.lla 1340 sub. 52 e sub. 24 del Catasto Fabbricati) sulla particella di terreno 512 e in parte (unità immobiliare al foglio 1 p.lla 1530 sub. 4 del Catasto Fabbricati) sulla particella di terreno 1530.

Per la presentazione delle pratiche DOCFA di fusione, dunque, a parere dell'esperto stimatore, sarà necessario operare la fusione dei subalterni 24 e 52 della p.lla 1340, ma detti subalterni non potranno essere, poi, fusi con il sub. 4 della particella 1530 e ciò in quanto eventuali operazioni di fusione delle particelle di terreno – che sarebbero necessariamente preliminari alla successiva fusione al Catasto Fabbricati – andrebbero ad impattare su numerose altre unità immobiliari, di proprietà di soggetti terzi.

Il Settore Urbanistica del Comune di Arzano ha riferito che:

- l'unico titolo edilizio afferente ai cespiti oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere la Licenza Edilizia n. 72/1972, rilasciata in data 29/08/1972;
- non risultano rilasciati ulteriori titoli autorizzativi o concessori;
- risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 7 del 16/09/1985;
- i cespiti oggetto di esecuzione forzata ricadono all'interno della zona omogenea 'Zona Industriale ASI' del Programma di Fabbricazione, approvato con D.P.G.R.C. n. 361 del 04/02/1977, che costituisce lo strumento urbanistico attualmente vigente;
- i cespiti oggetto di esecuzione forzata – ricadono all'interno della zona omogenea 'Zona Industriale ASI' del Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.G.C. n. 8 del 18/02/2025;
- la zona all'interno della quale ricadono i beni pignorati non è soggetta a nessun tipo di vincolo;
- dalla documentazione in atti dell'UTC non sono emerse, allo stato, ordinanze di demolizione per opere difformi.

#### **PROVENIENZA**

La piena proprietà delle unità immobiliari oggi censite al Catasto Fabbricati del Comune di Arzano al foglio 1 p.lla 1530 sub. 1, 2, 3 e 4 e dell'unità immobiliare oggi censita al foglio 1 p.lla 1340 sub. 52 è pervenuta alla società eseguita in virtù di atto di compravendita del 26.06.1996 a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 38756), trascritto in data 27.06.1996 ai nn. 18940/14051.

La piena proprietà dell'unità immobiliare oggi censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arzano al foglio 1 p.lla 1340 sub. 24 è pervenuta alla società eseguita in virtù di atto di compravendita del 29.06.2001 a rogito del notaio

Maria Carmela Zaccaria (Rep. n. 73516), trascritto in data 16.07.2001 ai nn. 27462/20477.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) verbale di pignoramento immobiliare del 07.03.2024 (Rep. 4303), trascritto il 29.03.2024 ai nn. 16171/12755 in favore di SIENA NPL 2018 S.r.l., con sede legale in Roma.

### **PREZZO BASE**

#### **LOTTO UNO**

Il prezzo base è fissato in **€ 15.000,00**

offerta minima: **€ 11.250,00** (corrispondente al 75% del valore d'asta).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di **€ 1.000,00**.

#### **LOTTO 2**

Il prezzo base è fissato in **€ 118.000,00**

offerta minima: **€ 88.500,00** (corrispondente al 75% del valore d'asta).

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di **€ 3.000,00**.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il **GESTORE** della vendita telematica è la società di seguito indicata:

ASTALEGALE.NET

Il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato:

[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto il professionista delegato.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

**Le offerte devono essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il giorno 19.01.2026, alle ore 23.59.**

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.

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

#### **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**

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore

della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT75A0326822300052136399670** dell'importo della cauzione

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale anche del coniuge (salvo la facoltà del depositante successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) 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;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) 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;

#### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) può essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) può essere 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 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando 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 documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**, con la precisazione

che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato [chiarasorbo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:chiarasorbo@avvocatinapoli.legalmail.it).

Nei casi 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 intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### **CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% 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 l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale “ Proc. Esecutiva n. 129/2024 R.G.E., lotto n....versamento cauzione ”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche 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 termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli Nord.

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

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale di Napoli Nord o presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista:

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

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita.

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:

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

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

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) 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.

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 **22.01.2026**

#### **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 e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- le comunicazioni ai partecipanti abbiano 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 versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della Proc. Esecutiva RGE 129/2024 (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 al Tribunale di Napoli Nord, Proc. Esecutiva R.G.E. 129/2024.

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

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 avrà 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.

#### **SALDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, 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).

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. Esecutiva R.G.E. 129/2024"

o 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 saldo 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 dovrà trasmettere al professionista delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.

### **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.

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

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite dell'avv. Chiara Sorbo, 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 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 vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
3. invio di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
4. pubblicazione sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
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;
6. pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

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

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

Sant'Antimo, 13 ottobre 2025

Il professionista delegato

Avv. Chiara Sorbo

