

**AVVISO DI VENDITA****ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.**

Procedura esecutiva immobiliare RGE 142/2025 cui è riun. 350/2025 del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott. ssa Lorella Triglione.

L'avv. Orsolina Ciccone, con studio in Ottaviano (NA), alla Via Cupa Piediterra n. 35, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta, letta la relazione notarile e la relazione di stima *ex lege* 302/98, agli atti della procedura, letti gli art. 591 bis, 570 c.p.c., 173 quater disp.att c.p.c.

AVVISA

che il giorno 26 maggio 2026 alle ore 14.30 si procederà, presso il suo studio in Ottaviano (NA), alla via Cupa Piediterra n. 35, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA** tramite la piattaforma www.garavirtuale.it dei seguenti beni:

LOTTO UNICO:

1) Piena e intera proprietà di immobile uso ufficio, box auto in autorimessa comune e due posti auto scoperti, tutti siti in Orta di Atella (CE), via Giosuè Carducci snc. L'accesso agli immobili pignorati avviene direttamente da Via Giosuè Carducci, attraversando i beni comuni non censibili ovvero le aree destinate a corte dei due complessi edilizi individuati con i mappali 5041 e 5043, dunque i beni non risultano essere interclusi. L'immobile uso ufficio posto al piano seminterrato del fabbricato "A", è costituito da tre vani, un disimpegno e un bagno. Il box auto è costituito da un unico vano posto al piano S2, mentre i due posti auto scoperti sono ubicati al piano terra. Gli immobili sono in condizioni discrete di manutenzione.

DATI CATASTALI:

1) Immobile uso ufficio, presente in C.F. del Comune di Orta di Atella al foglio 10, p.lla 5043 sub. 19, categoria A/10, classe 1, vani 4, sup. cat. mq 119, scala A, P S1, R.C. 774,69;

2) Box auto, presente in C.F. del Comune di Orta di Atella al foglio 10, p.lla 5043 sub. 89, categoria C/6, classe 2, mq. 20, sup. cat. mq. 22, P S2, R.C. 42,35;

3) Posto auto scoperto, presente in C.F. del Comune di Orta di Atella al foglio 10, p.lla 5041 sub. 90, categoria C/6, classe 1, cons. mq. 12, sup. cat. mq 12, PT, R.C. 21,69;

4) Posto auto scoperto, presente in C.F. del Comune di Orta di Atella al foglio 10, p.lla 5041 sub. 91, categoria C/6, classe 1, cons. mq. 12, sup. cat. mq 12, PT, R.C. 21,69.

CONFINI:

L'immobile uso ufficio di cui al **foglio 10, p.lla 5043 sub. 19**, confina a nord con il foglio 10, p.lla 5043, sub 2, e a est, sud e ovest con il cortile;

Il box auto coperto **di cui al foglio 10, p.lla 5043 sub. 89**, confina a nord con il foglio 10, p.lla 5043, sub 1, rampa d'accesso al seminterrato 2, a est con il foglio 10, p.lla 5043 sub 90, rampa d'accesso al seminterrato 2, a sud e ovest con spazio di manovra sub 1;

Il posto auto scoperto di cui al foglio 10, p.lla 5041 sub. 90, confina a nord, sud e ovest con cortile sub 1 e ad est con foglio 10 p.lla 5092-666-667-668;

Il posto auto scoperto di cui al foglio 10, p.lla 5041 sub. 91 confina a nord, sud e ovest con cortile sub 1 e ad est con foglio 10 p.lla 5092-666-667-668;

PROVENIENZA:

Gli immobili sono pervenuti alla debitrice con atto di compravendita a rogito notaio Di Transo Giuseppe di Napoli in data 9 giugno 2010 repertorio numero 125408/38497 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 18 giugno 2010 ai nn. 16577/24448;

Per una migliore descrizione e identificazione dei beni, si rinvia alla relazione tecnica a firma dell'esperto del 24.11.2025, che deve essere consultata dall'offerente, alla quale si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.

PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00 (euroventimila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA): € 15.000,00 (euroquindicimila/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 1.000,00 (euromille/00)

Termine per la presentazione delle offerte: Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, ossia entro le ore 13,00 del giorno 25 maggio 2026.

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE S.R.L. SU.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet: www.garavirtuale.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. **Orsolina Ciccone**.

La vendita si terrà il giorno 26 maggio 2026 ore 14,30 e seguenti; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

STATO DI POSSESSO

Il **Lotto UNICO** messo in vendita risulta libero.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

In perizia, l'esperto ha precisato che: *"In particolare, relativamente ai beni che occupano, dall'analisi della documentazione urbanistica rinvenuta e trasmessa dall'UTC del Comune di Orta di Atella (CE), è stato possibile rilevare che, in riferimento ai complessi edilizi in cui rientrano anche i beni di cui alla procedura esecutiva..., venivano rilasciati i seguenti titoli edilizi:*

1) Concessione Edilizia n. 64 del 23/02/2000: lavori di costruzione di fabbricati alla Via **Carducci denominato "XXXXXXXXXXXXX"**;

2) Variante n. 1 del 05/03/2001 alla Concessione Edilizia n. 64/2000;

3) Variante n. 2 del 23/07/2001 alla Concessione Edilizia n. 64/2000;

4) Variante n. 3 del 07/10/2002 alla Concessione Edilizia n. 64/2000.

- Per quanto attiene la Variante n. 2 del 23/07/2001, la stessa non risulta essere stata oggetto di analisi in quanto afferente corpi edilizi diversi rispetto a quelli in cui rientrano gli immobili staggiti.

Da ricerche effettuate **NON** risultano pendenti: Avvisi di avvio del procedimento all'annullamento nè Provvedimento di annullamento titolo. L'immobile persiste in zona B1: (si allegano NTC) B1 Urbanizzazione recente satura. Gli immobili non sono vincolati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela del patrimonio paesaggistico, ambientale, storico/artistico, idrogeologico e/o archeologico...*Si riportano, di seguito, le difformità riscontrate, invitando, comunque, il lettore ad una completa disamina di tutti gli elaborati grafici che si allegano alla presente relazione, in uno al titolo abilitativo rilasciato per l'edificazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, compresi gli ulteriori allegati, tanto da prendere contezza di tutto quanto argomentato, relativamente alla conformità urbanistica delle opere. La detta analisi viene effettuata rispetto ai grafici acquisiti presso l'UTC del Comune di Orta di Atella, e più precisamente rispetto a quelli riportanti i riferimenti della pratica edilizia a cui afferiscono".*

In riferimento all'immobile uso ufficio, identificato al sub 19, l'esperto riferisce: *"Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nei grafici di progetto, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per presenza di nuove tramezzature con creazione di nuovi vani, nonché modifica delle aperture. Oltre ciò, risulta opportuno rappresentare che, dalla lettura della relazione tecnica illustrativa allegata al titolo edilizio di riferimento, al paragrafo denominato "DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN OGGETTO", si rileva quanto segue: ...OMISSIS..."* Si è prevista la realizzazione di un piano ammezzato tra i locali garage e l'intradosso del primo solaio fuori terra. **Detti locali sono di uso non abitabile**...*OMISSIS...* Pertanto, di tale ultima circostanza, si dovrà tenere inevitabilmente conto in fase estimativa. Per quanto esposto, atteso che, la ragione del credito risulta successiva alla data del 31/03/2003, si può concludere che gli eventuali acquirenti del bene oggetto di studio non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono. Si rappresenta che, per quanto attiene le difformità interne rilevate, potrà essere chiesta sanatoria

ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, ad esclusione dei casi rientranti di cui all'art. 34-bis. Per quanto attiene alle ulteriori difformità rilevate, quali la creazione di nuove aperture, l'eventuale sanatoria sarà subordinata, trattandosi di bene rientrante in un compendio immobiliare di maggiore consistenza, ad autorizzazione da parte dell'Assemblea Condominiale, in quanto incidente sui prospetti e quindi sul decoro del compendio immobiliare. **Per quanto attiene le difformità afferenti il cambio di destinazione d'uso del bene di cui al sub 19, da non residenziale ad ufficio, non sarà possibile ottenere sanatoria attesa la modestissima altezza interna dei locali, incompatibile con l'abitabilità degli stessi, nonché con quanto previsto dal titolo edilizio.** Per tali beni, nel presente elaborato peritale, si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato, ragguagliandolo successivamente alla destinazione non residenziale, mediante un coefficiente mercantile così da tener conto della loro destinazione urbanistica reale.. In riferimento locale box auto, identificato con il sub 89, l'esperto precisa:” Relativamente alla presente unità immobiliare, come risulta possibile rilevare dalla sovrapposizione grafica effettuata tra lo stato dei luoghi rispetto a quanto graficizzato nel titolo edilizio di riferimento, si ha modo di verificare che, il supporto grafico fornito dall'UTC del Comune di Orta di Atella (CE) mostra una scarsa qualità grafica, ovvero pessima definizione dell'immagine, circostanza che, inevitabilmente, non consente di poter distinguere univocamente le entità geometriche graficizzate, rendendo pertanto difficoltoso poter procedere, in maniera oggettiva, circa l'eventuale sussistenza di difformità urbanistiche. Tale condizione determina, inevitabilmente, un'incertezza in tal senso, che andrà ad incidere sulla definizione della reale sanabilità dei beni, e quindi sulla determinazione del più probabile valore di mercato di questi.Si rilevano difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, in ordine ad una maggiore consistenza dell'unità immobiliare, con superficie eccedente i limiti catastali di mq 2,13, oltre ad una diversa conformazione in pianta. Pertanto, ad oggi, essendo la consistenza del bene maggiore di quella catastale, risulterà necessario ripristinare la reale consistenza, in quanto quella eccedente occupa l'area di manovra. Per quanto attiene le difformità afferenti il locale box auto, essendo questo interno all'organismo strutturale di maggiore consistenza, potrà ottenersi sanatoria subordinata sempre a parere da parte dell'Assemblea Condominiale, ovvero diritti di terzi. Per quanto riguarda i posti auto scoperti identificati con il sub 90 e sub 91: “Atteso quanto acquisito da informazioni fornite dall'amministratore del Condominio, si rileva che, i posti auto di riferimento sono quelli riportati nel grafico di progetto a meno di eventuali traslazioni rigide della loro reale allocazione. In particolare, come evincibile dall'estratto grafico che di seguito si riporta ed allegato alla presente, si ha modo di verificare che, non viene graficizzata la collocazione dei subb. 90-91, ovvero viene riportata la perimetrazione dell'originario sub. 45, da cui derivano gli attuali subb. 90-91”. Restano comuni le parti, così come indicate nei titoli di provenienza. L'esperto ha provveduto a sottrarre dal prezzo base d'asta gli importi per sanatoria urbanistica, adeguamento catastale, APE, adeguamento impianto elettrico, morosità condominiali e riduzione per vendita in assenza di garanzie pari al 15%, per un totale di € 14.635,07. Va precisato che risultano dalle visure ipotecarie in atti la trascrizione di domanda giudiziale per Azione di Rivendicazione, presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (trascrizione del 05/05/2003 rg. 12685/rp. 9735), relativamente ai beni censiti al al NCT del Comune di Orta di Atella al Foglio 10 P.lla 5042 ed NCEU Foglio 10 P.lla 5043, e successivamente della sentenza con trascrizione del 12/04/2013 presentazione 45 nn. 12883/9574; trascrizione del 12/04/2013 presentazione 46 nn. 12884/9575; trascrizione del 12/04/2013 presentazione 47 nn. 12885/9576; trascrizione del 12/04/2013 presentazione 48 nn. 12886/9577 che ha **dichiarato, ex art. 1062 c.c., l'acquisto per destinazione**

del buon padre di famiglia, della servitù di passaggio pedonale e carraio tra la proprietà appartenente omissis, in cat. al fol 10 plla 597 e quella appartenente in comune agli attori in via principale in cat. al fol 10 plla 5043 del Comune di Orta di Atella, accertato l'esistenza di servitù di passaggio pedonale e carraio in favore del terreno identificato con la plla 597 fol 10 al NCT appartenente ai ...omissis ed a carico della plla 5041 fol 10 NCT del Comune di Orta di Atella, dichiarato l'inesistenza della servitù di c.d. sottoservizi sul fondo in proprietà della stessa in favore dei convenuti...omissis, in cat. al fol 10 plla 5043 del Comune di Orta di Atella, ha dichiarato in comproprietà l'area di giardino pertinenziale al complesso edilizio ove sono ubicate le singole proprietà degli attori identificata al sub 1 fol 10 plla 5043 cat. fabb.ti del Comune di Orta di Atella, ha condannato i convenuti ad arretrare il muro esistente nel giardino identificato al sub 1 della plla 5043 del NCEU, e del cancello esistente nella medesima linea in cui si trova il muro, fino alla linea di confine così come raffigurata nel proprio elaborato planimetrico (all. 2 contenuto nella relazione di ctu) a firma dell'ing. Omissis; ha condannato ...omissis alla costruzione del nuovo muro sulla effettiva linea di confine indicata al punto precedente: ha accertato che il confine tra le proprietà degli attori e dei convenuti e quello indicato nell'elaborato planimetrico all. 2 alla relazione a firma dell'ing. Omissis. Si precisa che e' costituito condominio e super condominio. L'amministratore ha riferito che per l'immobile p.lla 5043 sub 19 la quota condominiale ordinaria mensile è pari ad € 36,50, mentre, per la p.lla 5043 sub 89, la quota condominiale ordinaria mensile è pari ad € 4,00. Per il Supercondominio la quota condominiale per l'immobile p.lla 5043 sub 19 è pari ad € 13,00 bimestrali, quella per la p.lla 5043 sub 89 è pari ad € 4,00 bimestrali, mentre per le p.lle 5041 sub 90 e 91 è pari per ognuna a € 2,00 a bimestre. Dal prezzo base d'asta l'esperto ha sottratto € 3.290,19 per morosità condominiali.

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:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (a pena di inammissibilità).
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (**in mancanza, l'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.

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

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

Si comunica, inoltre, che:

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

formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato orsolina.ciccone@pecavvocatinola.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 sul conto bancario del gestore della vendita recante il seguente codice **IBAN IT02A0326812000052914015770**.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 142/2025 cui è riunito 350/2025 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche 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 deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, 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, nel giorno e nell'ora fissata per l'esame delle offerte, provvederà a verificare 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

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 trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

- 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 consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta (*rectius*, maggior prezzo offerto) ovvero sull'offerta migliore, quest'ultima individuata sulla base dei seguenti parametri i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.

In particolare:

- l'offerta minima di rilancio per l'acquisto deve essere così determinata:

VALORE LOTTO	RILANCIO
da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,00	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia il 28 maggio 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;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi 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;

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo

comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto;

B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito di tali verifiche, il professionista procederà **all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:**

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

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

che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale e vincolato all'ordine del g.e. con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita, con coordinate e IBAN che verrà fornito dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

che, 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 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., salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.; ove il professionista delegato ritenga opportuna la modifica delle condizioni di vendita (es. aumento della cauzione), formulerà apposita istanza al g.e. e fisserà la vendita solo all'esito del provvedimento di autorizzazione;

che, 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;

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione), a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Si precisa che gli importi versati dall'aggiudicatario saranno sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

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, con coordinate e IBAN che verrà fornito da quest'ultimo.

In ogni caso, 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 (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla chiusura del conto, previa la restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione, detratte le spese di chiusura di chiusura.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica". **Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.** La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

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

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario

nonché:

- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta ed entro un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Orsolina Ciccone, 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, ai n. 0813624388/3291526047, 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. sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita; non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni), allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, 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;
- c) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- d) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, **almeno 45 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

e) pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Social Media Marketing", di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società su Facebook e Instagram, **almeno quarantacinque (45) giorni pria della data fissata per la vendita**;

f) mediante la 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. tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, in Ottaviano (NA), via Cupa Piediterra n. 35. Maggiori informazioni potranno essere fornite da questo professionista delegato e custode, avv.to Orsolina Ciccone ai nn.0813624388 o 3291526047, anche per chiarimenti tecnici, nonché presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

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

Ottaviano, 20 febbraio 2026

Il professionista delegato

Avv. Orsolina Ciccone