

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**AVVISO DI VENDITA**

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

Procedura esecutiva immobiliare RGE 201/2024 del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Lorella Triglione come da nomina del 31.03.2025;

Il dott. Federico Toledo, con studio in Napoli alla Via Nevio n. 72, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

AVVISA

che il giorno 16 DICEMBRE 2025, alle ore 15.30 si procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 15.12.2025;
- (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.

BENE IN VENDITA**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di n.1 u.i.u. ubicata nel Comune di Arzano (Na) alla Via Padre Pio da Pietralcina n. 42, piano 1°, identificato al N.C.E.U. del Comune di Arzano (Na) al fg. 6, part 1074, sub 103, cat. A4, cl.3, cons. 4 vani, sup. cat. 104,00 mq, Rend. Catastale € 150,81.

L'appartamento come precisato dall'Esperto Stimatore: "è composto da una cucina/sala pranzo, un disimpegno, n.2 camere da letto e due locali wc; presenta, altresì, un balcone ed un terrazzo a livello, per un totale di circa 86,00 mq di superficie calpestabile interna e circa 120,00 mq di superficie commerciale; confina a Nord con proprietà aliena (part 489), a Sud con Via Padre Pio da Pietralcina; ad Est con slargo stradale (part 550) e ad Ovest con proprietà aliene (part 509 e part 569); è riportato nel C.F. del Comune di Arzano (Na) il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non risulta conforme alla planimetria catastale del 18/062003. Il bene versa in stato di conservazione "scarso" per l'assenza di manutenzione e di finiture; presenta una pavimentazione in gres, in scarso stato di manutenzione, caratterizzata da alcune lesioni; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei locali wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica; gli infissi sono in alluminio e presentano napoletane in ferro in scarso stato di manutenzione; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è in ferro; presenta l'impianto idrico ed elettrico; non sussiste l'impianto di riscaldamento e la fornitura di gas avviene mediante bombola. Il fabbricato risulta di vetusta realizzazione (ante '42) in "scarso" stato di manutenzione e l'immobile non risulta

conforme alla D.I.A. prot. 4545 del 15/02/2006, per interventi in parte sanabili, in parte da ripristinare; ricade in zona "A" - "Centro storico" del P.d.F. del Comune di Arzano (Na)".

Dalle indagini eseguite dall'Esperto presso l'Ufficio del Catasto di Arzano (Na) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano (Na), è stato possibile accertare che l'immobile di cui alla presente procedura, risulta (nella sua precedente consistenza) di vetusta realizzazione ed, in particolare, antecedente al 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge 1150 del 17 agosto 1942 "Legge Fondamentale dell'Urbanistica", che introduceva l'adozione dei P.R.G. e l'obbligo della Licenza Edilizia per tutto il territorio comunale; tale circostanza è comprovata anche dalle planimetrie catastali precedenti dell'ex sub 3 ed dell'ex sub 4, risalenti al 31/12/1939 (Cfr. All. n.5 – Dati catastali). Per lo stesso, dunque, non sussistono grafici di progetto originari (Licenza o Concessione), rispetto ai quali verificarne la rispondenza, tuttavia, nell'atto di trasferimento in favore degli esecutati (Cfr. All. n.4.1 – Atto in favore degli esecutati) è riportato che per il cespite interessato, in data 15/02/2006, risulta presentata al Comune di Arzano una pratica D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n.4545 per interventi di "fusione" e "manutenzione" degli ex sub 3 ed ex sub 4 (Cfr. All. n.6 – Doc. Uff. Tecnico), che rappresenta, dunque, l'unico documento che indica uno status quo ante del cespite (unitamente alle planimetrie precedenti del 1939 degli ex subalterni da cui deriva), ancorché detta pratica risulta essere una dichiarazione privata di parte che non prevede il rilascio di una Disposizione Dirigenziale (e, dunque, di un titolo autorizzativo) da parte del Comune. In merito all'efficacia di detto titolo, tuttavia, è d'uopo precisare che (ancorché con buona probabilità le lavorazioni eseguite non potevano essere denunciate con tale pratica, anche per la particolare zona del Programma di Fabbricazione del Comune di Arzano in cui il bene ricade) decorsi i trenta giorni previsti dalla legge (entro cui l'ente pubblico avrebbe potuto esaminare la pratica ed eventualmente dinegarla in caso di carenza di presupposti) è da intendersi "consolidata" e costituisce un titolo abilitativo valido ed efficace, equiparabile quoad effectum al rilascio del provvedimento espresso, che poteva essere eventualmente rimosso solo attraverso l'esercizio del potere di autotutela decisoria da parte del Comune (Cons. di Stato VI n. 305/2017, n. 4780/2014) che può avvenire entro il termine di 18 mesi (Sentenza Cons. di Stato del 30 marzo 2017 n.3462, pubblicata il 17 luglio 2017), ormai decorsi.

L'Esperto ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico di Arzano copia della suddetta pratica, al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi ai grafici presentati e, dall'esame degli stessi, è emerso che lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità:

a) Realizzazione di differenti varchi di accesso agli ambienti;

b) Spostamento di tramezzi;

c) Realizzazione di ulteriori bucatore;

d) Chiusura della scala di accesso al balcone.

che risultano essere le medesime riscontrate nel grafico catastale del 2003.

In merito alle suddette difformità, si rappresenta che per le stesse non sono state fornite ulteriori pratiche edilizie (dia, cil, scia, ecc.) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano (Na) e non è stato possibile conoscerne l'epoca precisa di realizzazione. In merito alla sanabilità delle stesse, invece, si rappresenta che:

- **le difformità di cui ai punti "a" e "b"**, avendo interessato anche la muratura del cespite e, dunque, una parte strutturale dello stesso, **risultano sanabili** ai sensi dell'art. 37 del 380/2001, mediante una pratica di **S.C.I.A in sanatoria** da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Arzano, nonché mediante la richiesta di **Autorizzazione Sismica in Sanatoria**, da richiedere al Genio Civile di Napoli;

- **la difformità di cui al punto “c”**, avendo comportato un’alterazione dei prospetti, non consentita per la particolare zona del Programma di Fabbricazione in cui ricade il bene (centro storico), **non risulta sanabile** e per la stessa occorre prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la chiusura delle due finestre; è del tutto chiaro che la chiusura della finestra nella camera da letto n.2, comporterà di fatto un vano privo di areazione e illuminazione naturale;

- **la difformità di cui al punto “d”**, di fatto non esistendo più una scala di accesso, presumibilmente esistente in passato, **può ritenersi trascurabile**.

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative della stima dei costi che il nuovo eventuale acquirente dovrà sostenere: **A) REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA PRESENTAZIONE CILA** 1) Tecnico abilitato per redazione CILA € 1.000,00; 2) Sanzione del Comune per esecuzione di opere in assenza di titolo urbanistico € 1.036,00 ;3) Diritti di segreteria e di istruttoria Comune di Arzano € 125,00+ € 200,00 € 325,00 Per un TOTALE € 2.361,00 – **B) AUTORIZZAZIONE SISMICA IN SANATORIA** 1) Tecnici abilitati per redazione pratica (progettista e collaudatore) € 3.000,00 2) Contributi d’istruttoria € 200,00 per un TOTALE € 3.200,00” – **C) IPRISTINO DEI LUOGHI** 1) Chiusura finestre € 800,00 per un TOTALE € 8000,00 – **D) REGOLARIZZAZIONE CATASTALE** 1) Pratica Docfa € 500,00 2) Tributi Agenzia delle Entrate € 70,00 per un TOTALE € 570,00”.

Infine, L’esperto precisa che “per quanto riguarda **la destinazione urbanistica del terreno** sul quale insiste il fabbricato in cui ricade il bene in questione, dalle indagini eseguite presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Arzano (Na), è stato accertato che lo stesso, identificato al C.T. di Arzano (Na) **con fg 6, part.1074**, nell’ambito del **P.d.F. (Programma di Fabbricazione)** del Comune di Arzano (Na), approvato con DPGRC n.361 del 04/02/1977 (Cfr. All. n. 7 - Grafici di inquadramento):

- rientra, secondo la zonizzazione, nella in **zona “A – Centro storico”**, regolamentata dall’art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione;

- ricade nell’ambito del P.Z.A. (Piano di Zonizzazione Acustica) del Comune di Arzano (Na), nella **“zona III - aree di tipo misto”**: “(...) rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici (...)”;

e che per lo stesso:

- non sussiste vincolo archeologico;

- non sussistono vincoli di carattere storico-artistico né paesaggistico;

- non sussiste vincolo idrogeologico.

Non sussiste un’amministrazione condominiale.

Il bene è pervenuto all’esecutata in forza di contratto di compravendita rogato dal Notaio Teodora Scarfò del 17.01.2017, rep. 3066, racc. 2892, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 30.01.2017 ai nn. 4665/3812.

Il tutto come pervenuto all’esecutato con il citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato dall’Arch. Federica Ruocco con la CTU depositata in data 24.02.2025 titolo e perizia cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

PREZZO BASE D’ASTA RIBASSATO: € 37.500,00 (Euro Trentasettemilacinquecento/00);

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA RIBASSATO): € 28.125,00 (Euro Ventottomilacentoveventicinque/00);

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

Stato di occupazione

L'immobile è occupato occupata da uno dei debitori esecutati.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE SRL SU.**

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il **professionista delegato Dott. Federico Toledo.**

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.garavirtuale.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

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

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a). i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b). l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c). i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se

l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d). l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione 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 pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita 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;
- 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 DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di

sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

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

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

Si comunica, inoltre, che:

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

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

CAUZIONE

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

Il bonifico, **con causale "Proc. Esecutiva n. 201/2024 R.G.E., Lotto unico versamento cauzione"**, deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta: qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

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

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

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito – previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta;

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

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

Specificamente,

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

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

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

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della

vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista 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 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 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 al rilancio minimo 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, quindi entro il 18 DICEMBRE 2025.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

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

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

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

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

SALDO PREZZO

- Il 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 sopra indicato o si sia celebrata la gara (*anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore*), entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord, il cui IBAN sarà comunicato dal professionista delegato, con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione.

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

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

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, 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.

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.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., 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 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.

Nel caso in cui, entro il termine del saldo prezzo, non è resa la dichiarazione, il professionista delegato predisporrà bozza di decreto di decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

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

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

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato.

L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, dott. Federico Toledo - tel 0815752147 - e-mail toledo@studiotoledo.it, 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 cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a). inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, 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;

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). pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 (quarantacinque) 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 www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

e). pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi da terreni, posti auto, costruzioni non ultimate e ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il custode e delegato, appena in possesso del fondo spese, dovrà immediatamente prendere contatto con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato (inserire tutti i dati).

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

Napoli, 26 Settembre 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Federico Toledo