

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 216/2022**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**  
**CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.

nonché del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

L'Avv. **Luigi Mormile** con studio in Napoli, Via Caio Asinio Pollione n. 50, telefono 3281062878, custode giudiziario e professionista delegato per le operazioni di vendita degli immobili pignorati nella procedura in epigrafe di seguito descritti (Lotto Uno e Lotto Due), vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita depositata in data 09.03.2023 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lorella Triglione, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **22 luglio 2025 ore 10,00** e ss. presso il proprio studio in Napoli, Via Caio Asinio Pollione n. 50 procederà alla **vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona** tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it** dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

**BENI IN VENDITA**

**LOTTO UNO**

**Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Casoria (NA), Via Nazionale delle Puglie n. 78 Piano 1**, identificato al C.F. del detto comune Foglio 15, P.lla 72, Sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale mq. 129, Rendita: Euro 335,70, Scala U, Piano 1.

**Descrizione:** piena ed intera proprietà di appartamento ad uso civile abitazione con annesso terrazzo ad uso esclusivo e corrispondente lastrico solare di copertura. Si accede all'appartamento dalla prima porta a sinistra del ballatoio comune al piano 1. L'appartamento si compone di: vano cucina, vano soggiorno, doppia camera da letto, un bagno, un atrio e un corridoio di disimpegno. Vi è una lunga balconata coperta da una tettoia in lamiera. Il corridoio e il bagno affacciano sul terrazzo. Il terrazzo è ad uso esclusivo dell'appartamento, ma non esiste un accesso diretto dagli interni abitativi. Al terrazzo si accede unicamente dal ballatoio comune. Per approfondimenti sul punto si rinvia alla perizia di stima. Il terrazzo presenta una tettoia di modesta quadratura a

copertura unicamente del segmento di accesso. L'appartamento è provvisto di impianto idrico, fognario, elettrico, adduzione di gas metano con caldaie autonome per l'alimentazione del sistema di riscaldamento e l'erogazione di acqua calda ai vari servizi, impianto telefonico, citofonico e televisivo. La porzione di lastrico solare a copertura dell'appartamento, di proprietà esclusiva, non risulta accessibile né dalla cassa scala comune né dalle porzioni esclusive del sub 4. Si segnalano localizzati fenomeni infiltrativi provenienti da inadeguata impermeabilizzazione del lastrico esclusivo di copertura, da assenza di opere di manutenzione ordinaria e dall'adozione di materiali desueti, datati agli anni '70.

**Confini:**

a Nord/Est per sola aderenza con p.lla terreni 171, flio 15 e p.lla terreni 2011, flio 15  
a Sud/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con via Nazionale delle Puglie  
a Sud/Ovest per sola aderenza orizzontale con p.lla terreni 168, f.lio 15, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio comune /P.I p.lla fabbricati 72, f.lio 15, per aderenza verticale e affaccio diretto con androne e corte terranei /beni comuni ai sub 3 - 4 - 5 e privi di identificativo catastale  
a Nord/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio comune ai sub 4-5/P.I /p.lla fabbricati 72, f.lio 15, per aderenza verticale e affaccio diretto con androne e corte terranei /comuni ai sub 3 - 4 - 5 e privi di identificativo catastale

**Urbanistica ed edilizia:** Si segnala la sostanziale discrasia in atti tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati nei termini meglio esposti nella perizia di stima. Il fabbricato ove è posto il bene è frutto di 4 distinti step edificatori dal periodo prebellico ante'42 alla fine degli anni '70 del '900 meglio descritti in perizia. Si rileva la presenza di domanda di concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 del 28.03.1986 prot. n. 898/86 progressivi nn. 0523753012. Vi è parziale discrasia tra i subalterni oggetto di domanda di condono/marzo 1986 e relativo rilascio di PdC/2008 e i subalterni denunciati agli atti catastali all'indomani e a ridosso della domanda di condono/giugno 1986. Per approfondimenti si rinvia alla perizia di stima. Attualmente il fabbricato è elevato per due piani fuori terra e ha destinazione mista: commerciale terranea e abitativa al piano primo. E' coperto da lastrici solari impraticabili ed esclusivi dei sottoposti appartamenti. Sprovvisto di ascensore. Si segnala la presenza di un'ampia tettoia terranea in lamiera a copertura di 2/3 dell'area cortilizia, priva di autonomo accatastamento al NCEU e di autorizzazione urbanistica, impiegata per il ricovero di automezzi e corredata da un piccolo locale angolare in muratura. Sussistono talune difformità per le quali si rinvia alla perizia di stima. Non presenti vincoli.

**Provenienza:** atto di divisione del 16.04.2008 Rep. 57710 Racc. 5558 per notaio Giancarlo Milone di Napoli, trascritto il 28.04.2008 ai nn. 21513/13553 presso la Conservatoria di Napoli 2.

**Stato di occupazione:** l'unità immobiliare è occupata dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

**Condominio:** non risulta esistere amministrazione condominiale formalmente costituita. Non sussiste servizio di portierato.

**Prezzo base:** Euro 187.000,00 (centoottantasettemila virgola zero zero)

**Offerta minima:** Euro 140.250,00 (centoquarantamiladuecentocinquanta virgola zero zero)

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti:** Euro 3.800,00 (tremilaottocento virgola zero zero)

#### LOTTO DUE

**Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Casoria (NA), Via Nazionale delle Puglie n. 78 Piano 1**, identificato al C.F. del detto comune Foglio 15, P.lla 72, Sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 118, Rendita: Euro 268,56, Piano 1 (scala U).

**Descrizione:** piena ed intera proprietà di appartamento ad uso civile abitazione e corrispondente lastrico solare di copertura. Si accede all'appartamento dalla prima porta a destra del ballatoio comune al piano 1. Si compone di vano cucina/soggiorno e doppia camera da letto, un unico bagno, un atrio di ingresso e un corridoio di disimpegno alla zona notte. Vi è una lunga balconata protetta da uno sporto in c.a/cemento armato, quale oggetto del sovrastante lastrico di copertura. La porzione di lastrico solare a copertura dell'appartamento, di proprietà esclusiva, non risulta accessibile né dalla cassa scala comune né dalle porzioni esclusive del sub 5. Totale assenza di fenomeni infiltrativi. Vi è stato un recente intervento di manutenzione straordinaria con modifica distributiva, rifacimento impianto elettrico e idraulico, sostituzione di tutti i materiali - pavimenti e rivestimenti - rifacimento intonaci e pitturazione. Presenti abusi per parziale difformità distributiva interna (demolizione tramezzatura delimitativa di un vano principale, formazione di cucina /tinello soggiorno passante e altre modeste difformità distributive interne), lieve decremento di consistenza catastale della balconata fronte corte, difformità di altezza netta d'interpiano; mancato aggiornamento planimetrico. Si segnala che il cespite presenta un affaccio sulla p.lla 168 irregolare sul piano civilistico in quanto consente l'affaccio e l'ispezione diretta in fondo alieno e altresì assente nei grafici di sanatoria. Per approfondimenti si rinvia alla perizia di stima.

**Confini:**

a Nord/Est per aderenza verticale e affaccio diretto con corte terranea comune ai sub 3 - 4 - 5 p.la fabbricati 72, f.l. 15 e priva di identificativo catastale, per aderenza verticale e affaccio indiretto con cassa scala comune ai sub 4- 5/P.I /p.la fabbricati 72, f.l. 15;

**a Sud/Est per aderenza verticale con cassa scala comune ai sub 4- 5/P.I /p.la fabbricati 72, f.l. 15, per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio comune ai sub 4- 5/P.I /p.la fabbricati 72, f.l. 15;**

**a Sud/Ovest per sola aderenza con p.la terreni 168, f.l. 15**

**a Nord/Ovest per sola aderenza con p.la terreni 262, f.l. 15**

**Urbanistica ed edilizia:** Si segnala la sostanziale discrasia in atti tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati nei termini meglio esposti nella perizia di stima. Il fabbricato ove è posto il bene è frutto di 4 distinti step edificatori dal periodo prebellico ante'42 alla fine degli anni '70 del '900 meglio descritti in perizia. Si rileva la presenza di domanda di concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/85 del 28.03.1986 prot. n. 898/86 progressivi nn. 0523753012. Vi è parziale discrasia tra i subalterni oggetto di domanda di condono/marzo 1986 e relativo rilascio di PdC/2008 e i subalterni denunciati agli atti catastali all'indomani e a ridosso della domanda di condono/giugno 1986. Per approfondimenti si rinvia alla perizia di stima. Attualmente il fabbricato è elevato per due piani fuori terra e ha destinazione mista: commerciale terranea e abitativa al piano primo. E' coperto da lastrici solari impraticabili ed esclusivi dei sottoposti appartamenti. Sprovvisto di ascensore. Si segnala la presenza di un'ampia tettoia terranea in lamiera a copertura di 2/3 dell'area cortilizia, priva di autonomo accatastamento al NCEU e di autorizzazione urbanistica, impiegata per il ricovero di automezzi e corredata da un piccolo locale angolare in muratura. Sussistono talune difformità per le quali si rinvia alla perizia di stima. Non presenti vincoli.

**Provenienza:** atto di divisione del 16.04.2008 Rep. 57710 Racc. 5558 per notaio Giancarlo Milone di Napoli, trascritto il 28.04.2008 ai nn. 21513/13553 presso la Conservatoria di Napoli 2.

**Stato di occupazione:** il bene è attualmente occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva sino al 30.06.2025 (secondo rinnovo) per € 400,00 mensili. E' stato formalmente disdettato dal custode giudiziario e dunque alla scadenza del 30.06.2025 esso non si rinnoverà ulteriormente. Il bene sarà liberato dal custode su istanza dell'aggiudicatario.

**Condominio:** non risulta esistere amministrazione condominiale formalmente costituita.

Non sussiste servizio di portierato.

**Prezzo base:** 125.000,00 (centoventicinquemila virgola zero zero)

**Offerta minima:** 93.750,00 (novantatremilasettecentocinquanta virgola settantacinque)

**Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti:** Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero)

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA  
INCANTO**

Nel giorno della vendita sopra indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara nella forma della vendita asincrona con modalità telematiche secondo le seguenti prescrizioni:

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** EDICOM FINANCE SRL S.U.;

**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sito  
www.garavirtuale.it;

**REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita  
professionista delegato, avv. Luigi Mormile

**OFFERTA**

**Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ovvero entro le ore 23:59 del 21 luglio 2025.**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili 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. L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al **numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

**Si precisa che 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 la automatica esclusione di tutte le offerte.**

**All'offerta dovranno essere allegati:**



- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT02A0326812000052914015770 (I TI ZERO DUE A ZERO TRE DUE SEI OTTO UNO DUE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE NOVE UNO QUATTRO ZERO UNO CINQUE SETTE SETTE ZERO)** dell'importo della cauzione;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 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 saranno 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 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 va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato [ritavaccaro@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:ritavaccaro@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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto in un'unica soluzione, **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 216/2022 R.G.E. Lotto (indicare numero del Lotto) versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore **23.59** del giorno precedente l'udienza di vendita telematica (e dunque entro le ore 23:59 del 21.07.2025), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. **In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito**

delle somme sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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.

**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, 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 il giorno **22 luglio 2025 alle ore 10:00** tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra riportato, attraverso il collegamento operato dal professionista delegato avv. Rita Vaccaro presso il proprio studio. Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

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

#### **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, il professionista procederà come segue:

- 1) Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:
  - a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
  - b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
    - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
    - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di

assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

i) maggior importo del prezzo offerto;

ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà, infine, come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cio' 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 cio' 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.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con modalità innanzi precisate.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

**La gara avrà la seguente durata:**

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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 ha avviato la gara, ossia alle ore 11.00 del giorno 24 luglio 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 fino 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 e dunque in data **25 luglio 2025**.

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 rinviato al primo giorno non festivo successivo;
- che, 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 comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- che le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica

certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il Professionista Delegato procederà alla individuazione della migliore offerta e all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali di vendita (alle quali si rinvia).

### ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate 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 è 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 è comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà:

- i) a 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 (centoventi) 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 del saldo del prezzo, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità alternative:

- i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura come sarà comunicato dal Professionista Delegato (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 procedura esecutiva N.R.E. n.216/2022.

### **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.

Il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

### **SALDO SPESE**

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità sopra indicate per il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista delegato redigerà il 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 restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

### **REGIME DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come indicati nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero



richiamata e trascritta, anche in relazione alla legge 47/85 e succ. mod. e int., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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 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, inconoscibili o 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e a cura della procedura.

**La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.** Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **VISITA DEI BENI**

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 e all'uopo dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

#### **PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico a cura del professionista delegato 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. con allegazione dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
2. inserimento dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
3. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile da porre in vendita.

Per ogni informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, Avv. Luigi Mormile c/o studio legale in Napoli, Via Caio Asinio Pollione n.50, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (cell. 3281062878).

Napoli, 18 aprile 2025

Il professionista delegato

Avv. Luigi Mormile