

Avv. Marcello de Giorgio
Via San Pasquale n.48 - 80121 – Napoli
Telefax 081/5801274
PEC marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 291/2023** del Tribunale di Napoli Nord
- Giudice dell'esecuzione dott.ssa **Monica Marrazzo**.

L'avv. Marcello de Giorgio, con studio in Napoli alla Via Chiatamone n.7, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **3.12.2025 alle ore 15.30**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via San Pasquale n.48 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 **2.12.2025**;

(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.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNO: Quota 1/1 del diritto di **nuda proprietà** di abitazione di tipo civile sita in Casaluce (CE) alla via Filippo Turati n. 39 (già n. 31), composta da soggiorno-cucina, quattro camere, un bagno, un piccolo ripostiglio ed un balcone coperto da una tettoia. L'altezza interna dei vani è di 3,00 m; la superficie catastale totale è di 172 mq; la Superficie Commerciale è pari a 172

mq e la superficie utile abitabile è di 137 mq.

L'unità immobiliare confina a nord con cortile comune, ad est con androne, a sud con la pubblica via e ad ovest con area di separazione con la part.lla 650. Riportata nel N.C.E.U. del Comune di Casaluce al **foglio 9, p.lla 5538 (ex part.lla 918), sub. 2**, Cat. A/2, classe 3, cons. 7 vani, sup. cat. totale 172 mq, totale escluse aree scoperte 165 mq, R.C. € 524,20.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, per la presenza della tettoia esterna, per la diversa distribuzione degli spazi interni, dove sono stati demoliti i tramezzi divisorii per realizzare un ambiente unico soggiorno-cucina, per lo spostamento di alcune porte e la realizzazione di un piccolo ripostiglio sul fondo del corridoio, inoltre il balcone della terza camera è stato modificato in finestra. Vi è Concessione in Sanatoria L. 47/85 n. 598/2008 rilasciata dal Comune di Casaluce (CE), cui non corrisponde lo stato dei luoghi. Pervenuta agli esecutati giusta atto di compravendita per Notar Palermi Concetta del 10.12.2013 trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 2.01.2014 ai nn. 20/15.

PREZZO BASE: Euro 79.761,75

Offerta minima: Euro 59.821,31

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara

STATO DI OCCUPAZIONE

Il **LOTTO UNO** risulta occupato dalla usufruttuaria.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dall'esame della Ctu depositata agli atti, che fa parte integrante del presente avviso di vendita, e che qui sinteticamente si riporta, si rileva che:

"N. 6: verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato, di cui fa parte l'abitazione staggita, localizzato a Casaluce (Ce) in via Filippo Turati n. 39 (già n. 31), fu edificato in difformità della Licenza Edilizia n. 34/74, rilasciata dal comune di Casaluce al sig. OMISSIS, per l'edificazione di un fabbricato al piano rialzato e cantinato.

Il 06/09/1976 il suddetto sig. OMISSIS vendeva il terreno sul quale era stata autorizzata la costruzione del fabbricato, posto in località Casino di Aprano, al sig. OMISSIS, con atto rogato dal Notaio Francesco Musto di Casal di Principe, trascritto nei RR.II. di Santa Maria C.V. il 23/09/1976 ai nn. 19083/16600 (cfr. Allegato 6: Documentazione Edilizia).

In data 31/03/1987 il suddetto sig. OMISSIS presentava al comune di Casaluce domanda di sanatoria, prot. n. 2144 per l'abitazione del piano rialzato (superficie complessiva di 151,11 m²) e versava l'intero importo dell'oblazione.

Dal certificato di idoneità statica a firma dell'ing. OMISSIS, si evince che l'edificio, di tre piani fuori terra, era stato realizzato con struttura portante in muratura di tufo, solai in c.a. e laterizi forati con cordoli in c.a. su tutti i muri, con fondazioni di tipo continuo in muratura di tufo dello spessore di 0,80 m (cfr. Allegato 6).

In data 05/03/2008 il comune di Casaluce rilasciava la Concessione in Sanatoria n. 598 (ai sensi delle L. 47/85 e L. 724/94) al sig. OMISSIS per l'appartamento al piano rialzato (cfr. Allegato 6).

Contestualmente il sig. OMISSIS sottoscriveva l'Atto Unilaterale d'Obbligo, relativamente al suddetto appartamento, ad osservare e rispettare le condizioni, i criteri ed i parametri della convenzione-tipo approvata dalla Regione Campania per le concessioni relative agli interventi abitativi, che intendono fruire delle agevolazioni previste dall'art. 7 della Legge 10/77 per i contributi di cui agli artt. 3 e 5 della stessa legge (cfr. Allegato 6). In conformità a quanto previsto dall'art. 34 della L. n. 47 del 28/02/1985 e s.m.i., ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 8 della L. n. 10 del 28/01/1977 nel caso di vendita, in vigore del presente atto d'obbligo, il prezzo massimo della cessione sarà determinato tenendo conto dei costi d'intervento per l'edilizia agevolata e convenzionata di cui al DM 13053/1979, aggiornati sulla base delle variazioni biennali in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti tra la data del suddetto decreto e la data di cessione. La Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 473 del 26/6/2023 - BUR n. 49 del 3/7/2023 ha determinato tale costo in 1.000,00 €/m² (cfr. Allegato 6).

Con la legge di conversione (L. 105/2024), entrata in vigore il 28 luglio 2024, sono diventate definitive le modifiche al D.P.R. 380/01 apportate dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024).

Viene modificato il disposto dell'art 9 bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 relativamente allo stato legittimo, che può, alternativamente, essere ricostruito attraverso l'analisi comparativa dello stato di fatto materialmente in essere e quanto rappresentato:

1. nel titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'edificio o dell'intera unità immobiliare;
2. dal titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio interessante l'intero immobile o l'intera unità immobiliare.

Pertanto si può confrontare lo stato attuale dell'abitazione con la Concessione in Sanatoria 589/2008, ultimo titolo rilasciato per l'u.i. staggita.

Esaminati i grafici, a firma dell'ing. OMISSIS, allegati alla domanda e parte integrante del titolo abilitativo, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'abitazione è difforme dallo stato assentito, per la presenza della tettoia esterna, per la diversa distribuzione degli spazi interni, dove sono stati demoliti i tramezzii divisorii per realizzare un'ambiente unico soggiorno-cucina, per lo spostamento di alcune porte e la realizzazione di un piccolo ripostiglio sul fondo del corridoio, inoltre il balcone della terza camera è stato modificato in finestra, come rappresentato nella sovrapposizione riportata di seguito, in cui sono indicati in rosso i tramezzii demoliti ed in blu gli elementi realizzati (cfr. Allegato 2: Elaborati Grafici):

Le difformità precedentemente descritte tra lo stato attuale dell'abitazione e la Concessione in Sanatoria sono sanabili, infatti l'art. 36 bis introduce l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, per cui fino alla scadenza dei termini

di cui all'art. 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la S.C.I.A. in Sanatoria, se l'intervento risulti conforme:

- ☐ 1. alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;
- ☐ 2. ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Il rilascio della S.C.I.A. in Sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37 e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Nel caso in questione si stima il costo dell'oblazione nella misura di € 1.032,00.

La presentazione della domanda di sanatoria comporta il versamento al comune di Casaluce (Ce) dei diritti di segreteria ed istruttoria pari a € 250,00, a cui si sommerà il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia stimato in circa € 1.500,00.

La licenza di abitabilità (attualmente agibilità) non risulta presente nella documentazione d'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Casaluce (Ce).

Per la presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b del D.P.R. n. 380/2001) occorreranno € 100,00 per diritti di segreteria e € 150,00 per diritti d'istruttoria, oltre al compenso per il tecnico abilitato che dovrà asseverare la sicurezza degli impianti, la sicurezza statica e sismica, la prestazione energetica dell'edificio, le barriere architettoniche, la documentazione catastale, la toponomastica ed il rispetto degli obblighi relativi alla normativa regionale, per un costo stimato di circa € 1.500,00.

Per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'abitazione al piano rialzato, identificata catastalmente col sub. 2, il costo totale sarà di € 4.532,00.

La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il P.R.G. del comune di Casaluce (CE), approvato con DPGR 4967 del 10/06/1987, il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, individuato al N.C.T.: foglio 9, part.lla 5538 (ex part.lla 918), ricade in ZTO: B3 Residenziale di completamento – la cui disciplina è riportata all'art. 16 delle NTA del P.R.G.

Con riferimento al P.U.C. del comune di Casaluce (CE), adottato con D.G.C. n. 56 del 02/10/2021 e modificato a seguito di D.G.C. n. 2 del 16/01/2022 il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, individuato al N.C.T.: foglio 9, part.lla 5538, ricade in ZTO: Br1: Residenziale esistente – la cui disciplina è riportata all'art. 11 delle NTA del P.R.G. Tale zona identifica l'urbanizzazione d'impianto recente, prevalentemente residenziale, il cui assetto urbanistico e fondiario si è formato e in tutto o in parte dopo la Seconda guerra mondiale, nei quali l'uso residenziale è prevalente. Per gli immobili esistenti, legittimamente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria, sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, a parità

di volume (V) ed altezza (H) e potenziale incremento di superficie lorda (SL). A fronte della cessione gratuita di almeno il 10% della superficie fondiaria per la realizzazione di opere di urbanizzazione, è consentito un incremento della volumetria fino al 25%, con $H = 10,0\text{ m}$ e $R_c = 0,80$. In tutti i casi, almeno il 50% delle superfici inedificate di pertinenza sarà sistemato a verde privato (cfr. Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica)."

Per maggiori dettagli, si invitano gli interessati ad esaminare la copia integrale della Ctu pubblicata su PVP, sui siti www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it e depositata presso la Cancelleria della Sezione Civile Espropri Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLIENA S.P.A.**

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio.

OFFERTA

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

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

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- 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 e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

-la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**, dedicato al Tribunale di Napoli Nord e recante il seguente **IBAN:**

IT29I0326822300052849400447;

-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 la 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'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 precisa che il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti *online*" tramite PagoPA – utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>: la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo *web* ministeriale.

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 **che si verifichino nell'ultimo giorno utile**, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato **marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.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 corrente bancario intestato al gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. aperto e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante **IBAN**
IT29I0326822300052849400447.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 291/2023 R.G.E. Tribunale Napoli Nord versamento cauzione, lotto uno”**, dovrà essere effettuato necessariamente in unica soluzione **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 deliberazione 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;
-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 concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli Nord.

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 (*che, come detto, dovrà avvenire entro il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse*) 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 www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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.

VERIFICA AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI,

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente e precisamente avviso con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle 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 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 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 nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al g.e.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori ad **€ 2.000,00**.

- 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 e, dunque, il giorno **5.12.2025**;

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 e procederà alla eventuale aggiudicazione secondo i criteri sopra indicati nella sezione deliberazione sulle offerte.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato 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;

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo 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 Giudice dell'esecuzione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'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 inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di

cauzione saranno acquisite a titolo di multa. Il professionista proceda 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.; 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.

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;

FONDO 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 siano sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

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 tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

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

Il professionista delegato provvederà a: 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, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Marcello de Giorgio, 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 entro un congruo termine, 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, 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;
- 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) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto, e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza, 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 Avv. Marcello de Giorgio.

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

Napoli, 25.09.2025



Il professionista delegato
Avv. Marcello de Giorgio

