

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 342/2022

G.E. Dott.ssa Monica Marrazzo

L'Avvocato Fabio Ciappa, Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal G.E. Dott. M. Marrazzo, con ordinanza del 20/06/2025,

A V V I S A C H E

il giorno 03 MARZO 2026 alle ore 16,00 e segg.

presso il proprio studio in **Mugnano di Napoli, alla via S. Lorenzo n. 66**, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it (gestore **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**) dell'immobile di seguito descritto, secondo **le seguenti modalità e condizioni:**

- le offerte dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte e devono essere trasmesse **entro le 23:59 del 02 MARZO 2026** giorno precedente la data della vendita;
- nel giorno e nell'ora fissata per la vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;
- qualora le offerte siano presentate per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: euro 109.000,00 (centonovemila/00);

Offerta minima: euro 81.750,00 (pari al 75% del prezzo base);

aumento minimo dei rilanci, nel caso di gara: euro 1.000,00.

Descrizione: Piena proprietà di un appartamento in Villaricca, alla via Bologna n. 94, posto al primo piano della scala A, distinto con interno n. 6, composto da: un ingresso, due bagni, un disimpegno, due ripostigli, una cucina-soggiorno, due camere e due balconi.

La superficie commerciale è di 108,60 mq. Lo stato di conservazione è discreto.

L'immobile è privo di attestazioni o certificazioni relative alla conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 ed s.m.i., e di attestato di prestazione energetica A.P.E. Il costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico è di circa € 1.086,00. Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, è di circa € 500,00.

Catasto: l'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (NA) con i seguenti dati: **Foglio 5, P.lla 491, sub 19** – Categoria A/2 - Classe 1 – Consistenza 5,5 vani – Superf. Catastale Tot. 104 mq., escluse aree scoperte 96 mq, R.C. € 298,25, indirizzo Via Bologna n. 94, Piano 1 – Scala A- int. 6.

Confini: l'immobile confina con Via Bologna a sud, con Foglio 5, P.lla 491, sub 2 (BCNC) a nord, con altra ditta ad ovest, con Foglio 5, P.lla 491, sub 18 ad est.

Stato di occupazione: l'immobile è occupato dall'esecutata.

Provenienza: l'immobile è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per notar A. Lombardi del 26/10/2006 rep. 37594/11319 racc., trascritto il 3/11/2006 ai nn. 80257/39306.

Conformità catastale - regolarità urbanistica ed edilizia:

Dagli accertamenti effettuati dall'esperto stimatore, in ottemperanza all'ordinanza del G.E., ai quali si rinvia risulta che il fabbricato di cui è parte l'immobile staggito è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 2835/1992 rilasciata in data 21/07/1992, rispetto alla quale vi sono difformità relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni di cui si dirà in appresso.

Più specificamente, quanto alla **regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico** l'esperto evidenzia che:

“In particolare dalla certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di Villaricca (NA) in data 17/12/2024 prot. 18560/2024, tanto si rileva: OMISSIS... “CHE l'immobile sito in questo Comune e distinto in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.5 p.lla 491 sub.19, alla Via Bologna n.94, risulta ricadere nel vigente Piano Urbanistico Comunale strutturale, (approvato con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n.75 del 29/09/2023), in ATO “Città Consolidata” Art. 46 e risulta realizzato con Concessione Edilizia n.2835 del 21/07/1992 (Piano di Lottizzazione Sambuco;

Inoltre:

• **Risulta essere stata presentata Domanda di Condono Edilizio prot.11454 del 26/10/1994, per l'immobile Tipologia “D”, oggetto di Concessione Edilizia n.2835 del 21/07/1992, ad oggi non definita.**

Per la definizione della stessa in riferimento all'immobile interessato (Foglio 5 p.lla 491 sub 19):

- Diritti di Segreteria € 290,00

- Diritti di Istruttoria € 250,00

- Oneri di Urbanizzazione € 3,50/mc

- Costo di Costruzione € 157,52 x mq x 6,25% entrambi oltre l'aumento del 10% secondo Delibera di G.C. n.53 del 20/06/2017

- Oblazione € 209,00/mq oltre interessi legali

Salvo ogni eventuale conguaglio.

• Non risulta munita di Certificato di Agibilità e agli atti non risultano comunicazioni di inizio e fine lavori

• Non risulta oggetto di C.I.L., C.I.L.A., S.C.I.A., ecc.

• NON risulta vincolato, ai sensi della normativa vigente D.Lvo 42/2004 s.m.i. – Codice dei beni culturali e del paesaggio

• Non risulta gravata da diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) o usi civici”

Con ulteriore certificazione sempre rilasciata in data 17/12/2024 al numero di protocollo 18565/2024, il Responsabile del Settore IV- Urbanistica e Ambiente certificava:

...OMISSIS...” CHE per l'immobile sito in questo Comune e distinto in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.5 p.lla 491 sub.19, alla Via Bologna n.94 **risulta essere stata presentata Domanda di Condono Edilizio prot.11454 del 26/10/1994, la quale non risulta momentaneamente reperibile in quanto l'archivio è stato oggetto di trasloco, appena sarà rinvenuta vi verrà tempestivamente comunicato.**”...OMISSIS...

Il tecnico conclude che dallo studio della documentazione fornita, in copia, dall'Ufficio Tecnico Comunale, è stato possibile estrarre quale titolo edilizio abilitativo la Concessione Edilizia n. 2835/1992 rilasciata in data 21/07/1992, avente ad oggetto la costruzione di n. 13 corpi di fabbrica per civili abitazioni, sulle aree distinte al Catasto Terreni al Foglio 5 P.lla 446 (oggi particella 491) e 444. In particolare, dallo studio della detta documentazione, è stato possibile rilevare, in via preliminare, che il compendio immobiliare in cui rientra anche l'immobile staggito, risulta appartenere alla tipologia B1 e non alla tipologia D così come certificato dall'UTC del Comune di Villaricca (NA).

Quanto alle difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, il tecnico afferma che dalla sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli emergono difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica dei vani porta e finestra, modifica di consistenza e di sagoma del balcone lato sud e quindi modifica dei prospetti, e realizzazione di un ripostiglio sul balcone lato ovest.

Per tali opere, atteso che la ragione del credito risale ad un'epoca successiva al 31/3/2003, (mutuo per notar Lombardi del 26/10/2006) l'esperto ritiene che gli eventuali acquirenti del bene staggito non potranno usufruire di nessuna opportunità di condono, ma che gli abusi potranno essere sanati, ai soli fini della nuova distribuzione degli spazi interni, ai sensi degli artt. 36, 36-bis e 37 del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, ad esclusione dei casi rientranti di cui all'art. 34-bis.

Alla luce di quanto fin ora esposto, evidenzia che le difformità rilevate - anche di natura strutturale, rientrando i beni in un compendio immobiliare di maggiore consistenza, e di cui l'esperto non ha possibilità di reperire il fascicolo strutturale presso il Genio Civile di riferimento - sono state considerate sulla base della documentazione reperita e reperibile presso l'UTC del Comune di Villaricca, afferente esclusivamente il progetto architettonico del fabbricato che occupa, e, pertanto, tenuto conto dell'incertezza connessa alla reale possibilità di sanare le difformità rilevate, che potrebbero incidere sull'intero corpo di fabbrica, l'esperto ha considerato, ai fini estimativi, una percentuale di deprezzamento del valore dei beni pari al 3%.

Rappresenta, altresì, che per gli abusi rilevati non è stata riscontrata alcuna ordinanza di demolizione. Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, il tecnico stima un costo utile di € 800,00. Tale costo risulta essere riferito all'aggiornamento delle planimetrie.

Di tali costi il tecnico ha tenuto conto ai fini della valutazione del prezzo di stima.

Infine, quanto ai vincoli gravanti sul bene l'esperto evidenzia che:

- non gravano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- risulta trascritta in data 19/05/1992 nn. 19582/15008 servitù di sottopassaggio di sottoservizi (fognature – Sip – Enel – Metano – acquedotti), depositata agli atti del Notaio Armida Lombardi in data 27/04/1992 rep. 10810/1653, a favore, tra gli altri, del fondo di terreno censito nel NCT del Comune di Villaricca (NA) al Foglio 5 ex P.lla 446 attuale 491 su cui insiste l'immobile staggito.
- la particella su cui insiste il bene oggetto della presente procedura non risulta ricadere su area demaniale e non risulta gravata da censo livello ed uso civico.

Il predetto immobile è meglio descritto nella relazione peritale dell'esperto stimatore - alla quale integralmente si rinvia e che forma parte integrante del presente avviso consultabile presso la cancelleria della III Sezione Espropri del Tribunale di Napoli Nord ed in copia sul sito del gestore della vendita telematica di seguito indicato e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA 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. Fabio Ciappa**.

OFFERTA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno (eccetto il debitore o soggetto a carico del quale vi sono i divieti di cui agli artt. 323, 378 e 1471 c.c.) è ammesso a presentare offerte di acquisto personalmente o a mezzo di procura speciale, da rilasciarsi in forma notarile esclusivamente a favore di un avvocato, il quale potrà agire anche per persona da nominare. Ove agisca per persona da nominare, in caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare al professionista delegato il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando la relativa procura speciale (notarile) con data anteriore alla data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile anche attraverso il portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto 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.

A tal fine 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto, ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015, 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'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni), l'importo ed 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**;
- m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- 3) 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);
- 4) 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;

5) 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;

6) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

(b) trasmessa direttamente 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 (i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; (ii) 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:

- 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;
- 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, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo

posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato

fabociappa@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 pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, deve essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. recante il seguente **IBAN IT29I03268 22300 052849400447**.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva numero R.G.E. **342/2022** - lotto unico - versamento cauzione", deve 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**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche 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 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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it il giorno e all'ora stabilita per detto esame.

Il professionista dovrà verificare preliminarmente l'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 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, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, 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 rispetto al **prezzo dell'immobile come riportato nella descrizione dello stesso** (valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

I) Nell'ipotesi di un'UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), l'offerta sarà accolta ed 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 nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

II) Nell'ipotesi di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, come appresso indicato;
- all'esito della scadenza di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini;
- in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: (1) maggior importo del prezzo offerto; (2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

MODALITÀ DELLA GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti si terrà con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- 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;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come indicato in nel presente avviso e cioè non inferiori ad € 1.000,00;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara inizierà nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà **alle ore 11,00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (ore 11,00 del 05 MARZO 2026)**, mentre la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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).

PRECISAZIONI:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.
- 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 al referente della procedura, ossia al professionista delegato, l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano

effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download* del report dal sito del gestore;

- che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
- il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, ed 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 del prezzo deve 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 di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione senza sospensione feriale dei termini.

Nel caso in cui la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è tenuto a versarla nei sopra termini previsti e, quindi al massimo, nei 120 gg. dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario deve procedere al versamento del saldo prezzo:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n.342/2022".

Qualora l'aggiudicatario per versare il saldo prezzo faccia ricorso all'erogazione di un contratto di finanziamento/ mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sul medesimo immobile oggetto

della vendita, ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., contestualmente al versamento del saldo prezzo dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

Se 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 dovrà avvenire 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.

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, salvo le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, deve versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (**pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista**).

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA l'aggiudicatario è tenuto a versarla nei termini previsti o, al massimo, **improrogabilmente**, nei 120 gg. dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario deve procedere al versamento del fondo spese con le medesime modalità di cui sopra, e, cioè:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo;
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 342/2022".

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.

PRECISAZIONI

La vendita – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

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 (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. Previa liquidazione da parte del G.E., l'eventuale eccedenza rispetto al fondo spese versato sarà restituita all'aggiudicatario.

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento, la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Se l'immobile fa parte di un condominio l'aggiudicatario è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed a quello precedente.

A norma dell'art. 40 sesto comma della L. 47/85 e succ. mod. e dell'art. 46 quinto comma del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, ove ne ricorrano i presupposti l'aggiudicatario, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di concessione o permesso in sanatoria entro il termine di legge.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita 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 stato inferiore al valore d'asta;

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

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario Avv. Fabio Ciappa, 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.

La richiesta di visita dovrà avvenire 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 che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico con le modalità di seguito indicate:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e 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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, cui per ogni eventuale informazione, ci si potrà rivolgere, telefonando al n. 3283298421 ed al seguente indirizzo di posta elettronica certificata fabiocappa@avvocatinapoli.legalmail.it.

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

Il professionista delegato

Avv. Fabio Ciappa