

Avv. Marcello de Giorgio
Via San Pasquale, 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 343/2023** del Tribunale di Napoli Nord
- Giudice dell'esecuzione dott.ssa Antonella Paone.

L'avv. Marcello de Giorgio, con studio in Napoli alla Via San Pasquale n.48, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **1.04.2026 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 **31.03.2026**;

(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 UNICO: Proprietà per la quota di 1/1 di abitazione popolare in Cardito (NA) alla Via Nuova Belvedere n. 140, piano terra e primo con deposito di pertinenza.

L'abitazione è costituita da 3 livelli e precisamente: - al piano terra sono presenti un soggiorno a doppia altezza, una cucina, un locale wc ed un

ripostiglio sottoscala; - al piano ammezzato sono presenti un ballatoio ed una camera da letto; - al primo piano sono presenti due camere da letto, di cui una con annessa cabina armadio, con balcone comune, ed un ulteriore locale wc, per un totale di circa 140 mq di superficie calpestabile interna non tutta lecita. Presenta altezze interne variabili e confina a Nord, ad Est e ad Ovest con proprietà aliena e a Sud con cortile comune del complesso edilizio. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cardito al **foglio 2, p.lla 56, sub. 9**, Cat. A/4, classe 3, cons. 6 vani, sup. cat. totale 157 mq, totale escluse aree scoperte 155 mq, R.C. € 371,85.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed è conforme alla planimetria catastale del 2011 a meno dello spazio esterno antistante.

Il deposito risulta costituito da un unico ambiente di circa 27,00 mq di superficie interna e presenta un'altezza interna variabile; confina a Nord con cortile comune del complesso edilizio e a Sud, ad Est e ad Ovest con proprietà aliena. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cardito al **foglio 2, p.lla 111, sub. 2**, Cat. C/2, classe 4, cons. 24 mq, sup. cat. 35 mq, R.C. € 37,18.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed è conforme alla planimetria catastale del 2005.

Pervenuto all'esecutato giusta atto di compravendita per Notar Gianmario Angelino del 29.12.2011 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2 il 30.12.2011 ai nn. 53165/38037.

PREZZO BASE: Euro 52.500,00;

Offerta minima: Euro 39.375,00

Aumento minimo € 2.000,00 in caso di gara

STATO DI OCCUPAZIONE

Il **LOTTO UNICO** risulta occupato dall'esecutato.

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:

"QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalla lettura degli atti di trasferimento acquisiti e dalle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Condonò del Comune di Cardito, al fine di verificare la regolarità urbanistica dei beni staggiti, nonché l'Ufficio del Catasto di Cardito, è stato possibile accertare quanto di seguito riportato:

□ alla data del 26/03/1940 presso l'Ufficio del Catasto di Cardito risultava accatastato con gli identificativi ex sub 1, part 111, fg 2, unicamente un terraneo costituito da un unico ambiente...

Detto sub, costituiva con buona probabilità l'attuale soggiorno dell'abitazione sub 9; mentre il "pennatone" di fronte (così definito negli atti di trasferimento e, con buona probabilità oggi depositato sub 2) non risultava ancora accatastato alla suddetta data;

□ nell'atto del 13/04/1967 si evince che il de cuius Sig. XXXXXXXX, nato a XXXX (XX) il XXXXXXXXXX, donava al figlio Sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX, la quota di "(...) un terzo del vano terraneo e annessa cucinetta siti (...) nell'interno del secondo cortile a sinistra entrando (...); un terzo del pennatone ivi di fronte all'anzidetto terraneo, a destra entrando nel secondo cortile (...) nonché il diritto pieno di sopraelevare sul vano terraneo e cucinetta (...)" ed inoltre che il Sig. XXXX "(...) dichiara di essere proprietario di immobili in Cardito via nuova Belvedere 140 ricevuti in donazione dal padre XXXX con atto del 27 gennaio 1923 notaio D'Ambrosio trascritto a Napoli il 26-02-23 n.353 (...)" ; pertanto, con buona probabilità gli immobili oggi oggetto del presente pignoramento, nella precedente consistenza ed identificazione (ex sub 1 part 56/111 fg 2), risultavano **in parte** già esistenti alla data del 26/02/1923; in particolare, trovando corrispondenza l'indicazione dei beni riportata nell'atto (a destra e sinistra del secondo cortile) con l'attuale stato dei luoghi, è possibile presupporre che il "pennatone" fosse l'attuale **sub 2** ed il "terraneo con cucinetta" fosse parte (soggiorno) del piano terra dell'attuale **sub 9**;

□ in data **08/08/1967** risulta rilasciata dal Comune di Cardito, al Sig. XXXXX (non meglio identificato), l'**Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori n.1181** "(...) per una camera e cucina al primo piano (...)" di 35 mq utili, in Via Belvedere n.140; in realtà la semplicità dei grafici presentati e la mancanza dell'indicazione di dati catastali nella documentazione rinvenuta, nonché di una relazione tecnica, non permette di verificare la piena corrispondenza di quanto autorizzato ai beni pignorati; tuttavia, con buona probabilità il titolo autorizzativo risulterebbe relativo a **parte del primo piano dell'attuale sub 9 (ovvero ex sub 6 denunciato nel 1993)**;

□ dalla lettura dell'atto del 04/02/1972 di retrocessione e donazione del Notaio Mario Maffia rep. n.23604, invece, si evince che il Sig. XXXXXXX, nato a XXXX (XX) il XXXXXXX, restando proprietario del realizzato 1° piano, restituì la proprietà del terraneo e cucinetta, nel frattempo ampliata (per la realizzazione del primo piano), al padre Sig. XXXXXX (che lo donò poi agli altri due figli) (Cfr. All. n.4.4 – Atto di retrocessione e donazione del 1972); pertanto, alla data del 04/02/1972 risultava realizzato (in parte) il primo piano ed ampliata la cucina al piano terra;

□ in data 14/12/1993, veniva costituito al Catasto l'ex sub 6 (1° piano), avente categoria A5, inizialmente identificato da prot. n.31583/1993;

□ in data 09/02/2005, dalla lettura delle visure catastali storiche dei beni, si evince che a seguito di:

- "divisione – ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni dell'ex sub 1 part 56/111 di 2 vani (A5), viene costituito l'ex sub 1 part 111 di 1 vano, avente categoria "A5";

- "variazione di destinazione" (protocollo n. NA0118787) dell'ex sub 1 part 111 avente cat. catastale "A5" di 1 vano, veniva costituito presso l'Ufficio del Catasto di Cardito, l'attuale immobile sub 2 part 111 cat. cat. "C2" (BENE N.2-deposito);
- "divisione – ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni" (protocollo n. NA0118771), dell'ex sub 1 part 56/111 di 2 vani, veniva costituito l'ex sub 5 avente categoria A5;
- "diversa distribuzione degli spazi interni" veniva depositata la planimetria del l'ex sub 6, avente categoria "A5" (primo piano).

Si precisa che, con buona probabilità, l'immobile sub 1 part 111 e l'immobile sub 1 part 56/111 risultavano essere la medesima unità originaria.

Si evidenzia che dall'esame della planimetria dell'ex sub 5 (sito al piano terra), già sussisteva alla suddetta data un piano "ammezzato", insistente unicamente sugli attuali cucina e bagno, accessibile da una scala posta nell'angolo dell'attuale wc, oggi rimossa.

Dall'esame della planimetria dell'ex sub 6 (sito al primo piano), invece, si evince che alla suddetta data non sussisteva il collegamento interno con il sottostante piano terra e l'accesso avveniva da una scala esterna; inoltre, nel vano principale vi era una bucatina di ridotte dimensioni, oggi non più esistente;

□ in data 30/01/2006 con protocollo n. NA0048651, veniva eseguita la "fusione" degli ex sub 5 (piano terra) ed ex sub 6 (primo piano) part 56 e veniva costituito presso l'Ufficio del Catasto di Cardito, l'attuale sub 9 part 56 categoria cat. "A4" (BENE N.1-abitazione), la cui planimetria risulta presentata solo in data 25/02/2011 ed in detto grafico compare il piano "ammezzato" e le scale interne di collegamento, nonché la distribuzione interna conformi allo stato attuale (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

Anche per detta fusione e detto ampliamento e la realizzazione della scala a chiocciola, che ha comportato un foro nel solaio, non si rinvennero pratiche edilizie presso il Comune di Cardito.

Per completezza si evidenzia che nell'atto in favore del debitore del 29/12/2011, in merito alla provenienza, all'art 5, viene indicato che "(...) la parte venditrice dichiara che (...) la costruzione del fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto è stata iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate variazioni, modifiche di destinazione d'uso o interventi edilizi di qualsiasi genere e/o natura che necessitassero di provvedimenti autorizzativi, concessivi, permissivi, DIA, SCIA, ovvero pagamento di somme di qualsiasi genere e natura, e garantisce, infine, che a tutt'oggi non ha avuto legale conoscenza dell'adozione di provvedimenti sanzionatori urbanistici di qualsiasi genere (...)" (Cfr. All. n.4.1 – Atto in favore dell'esecutato).

Dunque, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene, che:

- il sub 2, presumibilmente risulta essere la costruzione identificata negli atti del 1967, del 1972, del 1975 e del 1977 come "pennatone", con buona probabilità anteriore al 1923 e, dunque, che sia legittimo urbanisticamente, ancorché la variazione di destinazione (da "A5" a "C2"), avvenuta in data 09/02/2005, non risulta assentita da alcun titolo autorizzativo;
- il sub 9 invece, non risulta legittimo urbanisticamente nella sua attuale consistenza, in quanto anche se parzialmente esistente al '42 (presumibilmente per la parte del soggiorno al piano terra), risulta ampliato successivamente al 1967 ed in parte senza titolo; tuttavia, gli stessi risultano commerciabili in sede di vendita forzata.

Non si rinvennero dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità per i beni in esame per la loro attuale consistenza.

In merito alla rispondenza della costruzione, alle previsioni degli originari grafici di progetto, si evidenzia che non essendo stato possibile rinvenire, agli atti del Comune di Cardito ulteriori titoli autorizzativi oltre a quelli sopracitati, gli unici documenti di riferimento risultano essere:

- per il sub 2 la planimetria catastale del 09/02/2005, rispetto alla quale lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme, come indicato nel quesito n.3, a meno della variazione di destinazione;

- per il sub 9 l'Autorizzazione n.1181 del 08/08/1967, rispetto ai cui grafici lo stato dei luoghi non risulta conforme (Cfr. All. n.5 – Dati catastali), per:

a) ampliamento del piano terra (preesistente al 1923), o comunque prima del 1972 (non riportato nel grafico allegato all'autorizzazione);

b) un cospicuo ampliamento, denunziato agli atti del catasto in data 09/02/2005, in occasione della costituzione del sub 5 e del deposito della planimetria del sub 6;

c) la realizzazione di un foro per l'installazione di una scala a chiocciola di collegamento dei livelli;

d) la realizzazione dello spazio scoperto antistante pavimentato, come si evince da un confronto tra la planimetria allegata all'Autorizzazione, il catastale e le planimetrie dello stato dei luoghi, redatte a seguito del rilievo eseguito.

In merito all'epoca di realizzazione delle suddette difformità, dunque, è possibile ipotizzarne una datazione, tuttavia, per quanto concerne la sanabilità delle stesse:

- per il sub 2, il frazionamento senza opere, eseguito nel 2005 (dell'originario "pennatone" a destra del "terraneo con cucinetta" posto a sinistra) ed il cambio di destinazione d'uso, potrebbe risultare sanabile mediante un Accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., da presentarsi, a firma di un tecnico abilitato, presso dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cardito, i cui costi ammontano a circa € 1.000,00;

- per il sub 9, invece, alla luce del notevole ampliamento eseguito (tra l'altro su cortile comune), sia del piano terra che del primo piano, nonché della realizzazione del piano ammezzato che non conferisce agli ambienti sottostanti e soprastanti il rispetto del D.M. (Sanità) del 5 luglio 1975, si ritiene che le stesse non siano sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 per la particolare zona del P.R.G. in cui ricade il cespite e, nello stesso tempo, non risulta possibile il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto la notevole demolizione di parte del cespite (compreso anche quella del piano ammezzato) comporterebbe sicuramente ingenti danni alla statica del manufatto. Di tale aspetto urbanistico, dunque, si terrà conto in sede di valutazione del cespite (Cfr. quesito n.12). Per lo spazio antistante scoperto realizzato sul cortile comune, invece, risulta possibile prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la rimozione della recinzione, il cui costo ammonta a circa € 500,00.

In merito alla verifica di censo, livello o uso civico e/o se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni pignorati del debitore sia di proprietà, ovvero derivante dal titolo acquisito dalla scrivente, si evidenzia che il lotto pignorato non risulta gravato da alcuno dei suddetti pesi (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

In merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione delle parti comuni del fabbricato, si precisa che da informazioni assunte dal debitore in sede di accesso, non sussiste un'Amministrazione Condominiale né un Regolamento di Condominio e che le spese comuni sono gestite dai condomini in via bonaria.

Infine, si ribadisce che per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno sul quale

insistono i beni in questione, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cardito, è stato accertato che lo stesso, identificato al C.T. dalla particella n.56 e 111, fg. 2 nell'ambito del P.R.G. del Comune di Cardito, approvato con Decreto del Presidente Amm/ne Prov/le n.82 dell'11/10/1990 (Cfr. All. n.7 - Grafici di inquadramento):

- rientra, secondo la tavola della zonizzazione, in zona "A - Zona Intensiva esistente (centro storico)";

- non ricade in zona sottoposta a vincoli."

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 **ASTALEGALE.net S.P.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.spazioaste.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.spazioaste.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;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, **ASTALEGALE**, dedicato al Tribunale di Napoli Nord e recante il seguente **IBAN: IT75A0326822300052136399670;**
- 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).

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'inevitabilità 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 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 ASTALEGALE aperto e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante **IBAN IT75A0326822300052136399670**.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 343/2023 R.G.E. Tribunale Napoli Nord versamento cauzione, lotto unico”**, dovrà essere effettuato necessariamente in unica soluzione in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche 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.spazioaste.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.

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

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori ad € 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 **3.04.2026**;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

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

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

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

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

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

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato o si sia celebrata la gara (*anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore*), entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo 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. 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.;

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: 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 al giudice, 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. 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 www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv 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, 20.01.2026

Il professionista delegato
Avv. Marcello de Giorgio

