

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**AVVISO di VENDITA***ex art. 570 ss. C.p.c.*

Procedura esecutiva immobiliare RGE N°353/2021 del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Monica Marrazzo

Il dott. Francesco Russo, con studio in Casoria 80026 (NA) alla Via Eleonora Pimental Fonseca 10, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta.

Quanto al tempo di svolgimento delle operazioni delegate, nell'ordinanza di delega il G.E.

DISPONE che:

- I. la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista oppure presso lo studio del professionista medesimo oppure presso altra struttura tecnicamente idonea;
- II. tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio.

AVVISA

che il giorno **27/novembre/2025 alle ore 16,00** si procederà, davanti a sé, alla **Vendita senza Incanto con modalità Telematiche e con eventuale gara in modalità 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 26/novembre/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**DESCRIZIONE LOTTO VENTICINQUE**

In ordine alla descrizione del Lotto Venticinque, l'esperto estimatore in risposta al **Quesito 2 pag. 23 e seg. dell'elaborato reso** riferisce testualmente:

"LOTTO VENTICINQUE**BENE 1 – Appartamento.**

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è ubicata nel Comune di Sant'Antimo (Na) a via Aldo Moro n° 55 (catastalmente civ. 23), scala B - piano T – "Parco Omissis", è composto da: soggiorno/cucina, n. 2 ambienti, n. 1 w.c., corridoio, ripostiglio e n. 2 balconi; confina a ovest con cortile condominiale, a nord con bene censito al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6 part. 2478 sub 20 e a est con bene censito al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6 part. 2478 sub 22 salvo altri; è **riportato nel NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 2478, sub. 21, cat. A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, sup. cat. totale 71 mq escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 253,06– via Aldo Moro n° 23 - scala B - piano T; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.**

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da un fabbricato di n.7 piani fuori terra oltre piano seminterrato. Lo stesso è ubicato, in una zona centrale, poco distante dai principali servizi e assi di collegamento. Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione mediocri, è rivestita con intonaco per civili abitazioni. Al bene de quo si accede dalla seconda porta ubicata, alla sinistra per chi entra nell'androne condominiale, al piano terra e dal balcone, a ovest dello stesso, nel cortile condominiale. Il cespite staggito è composto da: soggiorno/cucina, n. 2 ambienti, n. 1 w.c., corridoio, ripostiglio e n. 2 balconi. La pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione della zona cottura e del w.c. rivestite con piastrelle. Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. L'immobile risulta in mediocri condizioni manutentive.

La superficie totale lorda (commerciale), compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 70 mq (legittimi 67 mq), mentre la superficie netta è di circa 60 mq (legittimi 58 mq), i balconi misurano circa 15 mq (legittimi 17 mq). L'altezza interna è pari a h. 2,95 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9).

Il costo forfettario della predetta certificazione è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1):

omissis

si rinvia ai rilievi grafici e fotografici cui all'elaborato reso

BENE 2 - Garage.

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è ubicata nel Comune di Sant'Antimo (Na) a via Aldo Moro n° 21 (catastalmente civ. 23), piano S1 - "Parco Omissis", è composto da un locale box; confina a sud con bene censito al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 44, a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 33 e a nord con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 103 salvo altri; è **riportato nel NCEU del Comune di Sant'Antimo, foglio 6, particella 2478, sub. 34**, cat. C/6, classe 3, consistenza 19 mq, sup. cat. 20 mq, rendita € 42,19 - via Aldo Moro n° 23 - piano S1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da un fabbricato di n.7 piani fuori terra oltre piano seminterrato. Lo stesso è ubicato, in una zona centrale, poco distante dai principali servizi e assi di collegamento. Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione mediocri, è rivestita con intonaco per civili abitazioni. Il bene staggito, nello stato di fatto, è composto da un locale box al piano seminterrato che si sviluppa in un unico ambiente.

Al cespite de quo si accede dall'ingresso posto, a nord dello stesso, nell'area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 103. La pavimentazione è in piastrelle. L'immobile risulta in mediocri condizioni manutentive.

La superficie totale lorda del bene, compreso parte dei muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 21 mq, mentre la superficie netta è di circa 19 mq. L'altezza interna è pari a h. 3,30 m.

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e, il predetto certificato, non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo

stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.)

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1):

omissis

si rinvia ai rilievi cui all'elaborato reso

Regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In ordine alla regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico il Lotto Venticinque, l'esperto estimatore Arch. Vittorio Merito in risposta al **Quesito 6 pag. 52 e seg. dell'elaborato reso** riferisce testualmente:

BENE 1 - Appartamento

Il complesso, di cui sono parte i cespiti staggiti, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 2515 rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 22.08.1968, Licenza Edilizia n. 3402 (variante della Licenza n. 2515) rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 27.08.1973, e successiva Concessione Edilizia n. 3762 (variante della Licenza n. 3402) rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 29.07.1987.

Per il cespite in oggetto, successivamente al rilascio dei predetti titoli, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

Permesso di Costruire n. 262/06 del 08.05.2008, avente ad oggetto la ristrutturazione edilizia per costruzione locali negozi al piano terra su via A. Moro, appartamenti al piano rialzato, deposito e garage al piano interrato.

- Permesso di Costruire n. 66/2011 del 19.07.2011 (variante al PdC 262/2006), avente ad oggetto lo spostamento dell'androne, la diversa distribuzione interna per i locali commerciali con creazione di una galleria con larghezza 2.30 ml con creazione di un portico, la diversa distribuzione degli spazi interni degli appartamenti con insignificanti aumenti volumetrici, l'ampliamento degli androni per l'accesso al fabbricato.

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. diversa apertura di prospetto (lato ovest);
2. aumento di volumetria (ripostiglio sul balcone a ovest).

La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 1.000,00 x 11%) x 2 = € 220,00 Oneri Tecnici € 1.500,00

Il predetto abuso, di cui al punto 2, non è stato sanato e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n.380 del 2001 in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente. La predetta difformità, di cui al punto 2, non è stata sanata e non è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione dell'abuso. La predetta difformità dovrà essere ripristinata. L'importo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 2.000,00.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del bene.

BENE 2 - Garage

Il complesso, di cui sono parte i cespiti staggiti, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 2515 rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 22.08.1968, Licenza Edilizia n. 3402 (variante della Licenza n. 2515) rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 27.08.1973, e successiva Concessione Edilizia n. 3762 (variante della Licenza n. 3402) rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 29.07.1987. Per il cespite in oggetto, successivamente al rilascio dei predetti titoli, è stata presentata la seguente pratica edilizia:

- Permesso di Costruire n. 262/06 del 08.05.2008, avente ad oggetto la ristrutturazione edilizia per costruzione locali negozi al piano terra su via A. Moro, appartamenti al piano rialzato, deposito e garage al piano interrato.

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

- diversa distribuzione dei box al piano S1.

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 2.000,00 x 11%) x 2 = € 440,00 Oneri Tecnici € 1.500,00.

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

L'esperto evidenzia che, per quanto riportato nei titoli edilizi, i beni ricadono in zona "B2 - Residenziale esistente" del vigente Piano Regolatore Generale approvato in data 10.12.1977 con D.P.G.R.C. n. 4586 (all. 5).

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli, Prot. 0015278-P del 04.08.2023, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue: cfr. (all.4) Omissis.... "Si certifica che gli immobili in oggetto non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali. Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto".

In ordine alla provenienza, titolo di proprietà, identificazione catastale, ubicazione, difformità catastali e sanabilità concernenti il cespite pignorato si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Arch. Vittorio Merito, depositato in atti, che forma parte integrante e sostanziale del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

Stato di possesso attuale dell'immobile.

BENE 1 - BENE 2. I beni de quibus risultano liberi e, per quanto dichiarato in sede di accesso, nella disponibilità dell'esecutato (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2 in data 27.06.2023 e solleciti in data 16.10.2023 e 05.12.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati (all. 11).

L'agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.

Spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'amministratore pro tempore ha comunicato, in data 01.07.2023 a mezzo pec, quanto segue:

"... 1) Le proprietà di cat. C1 e C2 rispettivamente sottonegozi e negozi affacciati su via Aldo Moro inseriti nella lista "riferimenti Catastali" allegata alla sua richiesta, non fanno parte del condominio di via Aldo Moro 55 CF94134200636 scala A/B in quanto da considerarsi corpo a parte e quindi immobili non amministrati dallo scrivente.

2) Il regolamento di condominio, di cui si allega copia, consegnato dalle precedenti amministrazioni al sottoscritto, seppur quello in vigore, da verifiche effettuate non risulta essere registrato.

3) Sono in programma alcune opere di straordinaria manutenzione, ma saranno oggetto di valutazione e discussione nella prossima assemblea utile.

Nel prospetto che le ho allegato (Riparto preventivo quote ordinarie scala A/B) troverà i riferimenti delle quote spettanti per le singole proprietà Omissis divise per l'anno corrente e l'anno 2022, inoltre è stata fatta una specifica di quanto dovuto e quanto versato dallo stesso negli anni indicati con il totale complessivo ancora da versare..." (all.12)

L'esperto evidenzia che:

- per il bene 1, risulta una morosità, per oneri ordinari dell'anno in corso e di quello precedente, pari a € 288,00;

- per il bene 2, risulta una morosità, per oneri ordinari dell'anno in corso e di quello precedente, pari a € 26,24.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima dei cespiti.

Prezzo base Lotto , detratti gli adeguamenti, euro 82.850,00 (euro ottantadue mila ottocotocinquanta/00).

Offerta Minima presentabile (pari al 75% base d'asta) euro 62.137,00 (euro sessantadue mila centotrentasette/00)

Aumento Minimo in caso di gara tra gli Offerenti euro 2000,00 (euro duemila/00)

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

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

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato dott. Francesco Russo

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>); nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.garavirtuale.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenni, 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 (il cui bonifico, pertanto, dovrà essere effettuato prima di predisporre l'offerta) 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 **EDICOM FINANCE S.R.L.** aperto presso Banca Sella e recante il seguente **IBAN: IT02A0326812000052914015770** dell'importo della cauzione, dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (*salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo*);
- se il soggetto offerente è minorenni 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'artt. 12 comma 4, e 13, 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, D.P.R. 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, D.M. n. 32 del 2015.

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

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato francesco.russo@commercialistinapolinord.it ;
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto **presso la Banca Sella dedicato al Tribunale di Napoli Nord** recante il seguente

codice IBAN **IT02A0326812000052914015770**

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 353/2021 R.G.E., lotto n. Venticinque, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le **ore 23.59** del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, 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 decryptate 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.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato (*che, come detto, dovrà avvenire entro il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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.garavirtuale.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato ovvero presso il luogo da questi scelto.

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

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- (a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- (b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., 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.

In particolare:

- l'offerta minima di rilancio per l'acquisto deve essere così determinata:

VALORE LOTTO	RILANCIO
da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,00	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

- 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.

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 (*salvo 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 del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva, n. 353 /2021 R.G.E.;

- in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) 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;

e per l'effetto: **il G.E. AUTORIZZA** il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

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

Fondo Spese

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nel medesimo termine, dovrà versare una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma versata non dovesse essere sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine "**Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. N°353/2021 R.G.E.**"

oppure

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

Si precisa che gli importi versati dall'aggiudicatario siano sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.

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

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.

Richiesta di Visita dell'immobile

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, dott. Francesco Russo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode recapiti studio: 081/5404454 orari ufficio 9,00 – 12,50- 16,00- 19,00, mail studiocasillorusso@libero.it; , che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Regime Fiscale della Vendita

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 - corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

Pubblicità 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. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, Studio Casillo Russo Dottori Commercialisti Associati & Partner, Casoria Via Eleonora Pimental Fonseca, 10, recapito studio 081/5404454 mail studiocasillorosso@libero.it;

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

Rinvio

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Avviso di vendita, si applicano le vigenti norme di legge. L'avviso di vendita è redatto secondo le indicazioni cui all'Ordinanza di delega cui si rinvia per ogni eventuale altra precisazione. L'ordinanza di delega in uno all'elaborato peritale reso, versato in atti, cui si rinvia per ogni altra disposizione e/o informazione di dettaglio, devono intendersi come parte integrante e sostanziale del presente Avviso.

Casoria lì 10.07.2025

*Il professionista delegato
dott. Francesco Russo*