

avv. Stefania Scotto di Ciccariello

Patrocinio in Cassazione

Piazzetta Matilde Serao n. 8- 80132 Napoli cell. 360414742

e-mail: stefania.scotto@alice.it

pec: stefaniascottodiccariello@avvocatonapoli.legalmail.it



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n. 48/2025 R.G.E. del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Anna Maria Buffardo

L'avv. Stefania Scotto di Ciccariello, con studio in Napoli (80132), P.tta M. Serao, 7 - Tel. 081/405408 cell. 360414742 - email: stefania.scotto@alice.it, pec: stefaniascottodiccariello@avvocatinapoli.legalmail.it, custode giudiziario e delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta, (LOTTO UNICO)

AVVISA

che il giorno **27 maggio 2026** alle ore **14.30** 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 maggio 2026 ore 23:59**;
- (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

piena ed intera proprietà di due unità immobiliari e due posti auto coperti siti nel

Comune di Villaricca (Na), in Corso Europa n°106, al piano terra (posti auto) e al piano rialzato (immobili); un'unità immobiliare è composta da n°3 vani (ingresso, cucina, n°1 camera); l'altra unità immobiliare è composta da n°2 vani e accessori (n°2 vani, un antibagno e n°2 W.C.), quest'ultima è unita di fatto con altre unità immobiliari (subalterni 40-101-102-103) estranee alla presente procedura e non ha ingresso autonomo;

CONFINI: le unità immobiliari confinano a Nord con altra proprietà facente parte dello stesso fabbricato (sub 103), a Sud-Ovest con cortile comune e ad Est con androne condominiale;

DATI CATASTALI: Il lotto unico è identificato al C.F. del Comune di Villaricca (Na) al foglio 3, p.lla 829, subb. 42-43-15-16 e precisamente:

Unità immobiliare n°1_appartamento sito in Villaricca (Na) in Corso Europa n°106, piano terra rialzato, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.lla 829 Sub 42, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, Superficie catastale totale 50 mq, RC 271,14;

Unità immobiliare n°2_locale commerciale sito in Villaricca (Na) in Corso Europa n°106, piano terra rialzato, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.lla 829 Sub 43, cat. C/1, cl. 2, Superficie catastale totale 65 mq, RC 954,21;

Unità immobiliare n°3_posto auto coperto sito in Villaricca (Na) in Corso Europa n°106, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.lla 829 Sub 15, cat. C/6, cl. 2, Superficie catastale totale 10 mq, RC 19,63;

Unità immobiliare n°4_posto auto coperto sito in Villaricca (Na) in Corso Europa n°106, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 3 P.lla 829 Sub 16, cat. C/6, cl. 2 Superficie catastale totale 10 mq, RC 19,63;

DESCRIZIONE:

Il fabbricato è ubicato nell'area Sud del Comune di Villaricca (Na), nel cui tessuto edilizio sono presenti prevalentemente edifici residenziali e attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso.

Il fabbricato dista circa un chilometro e mezzo dal centro e si trova sulla Circumvallazione esterna di Napoli (SP1), un'arteria stradale a scorrimento veloce che attraversa l'area nord dell'interland napoletano, compreso il Comune di Villaricca, da cui si possono facilmente raggiungere i vicini comuni di Giugliano in Campania, Qualiano, Mugnano e Melito di Napoli. Nelle vicinanze sono presenti, oltre alle attività commerciali, una parrocchia, una chiesa, bar, ristoranti, tabacchi, una scuola primaria e due istituti comprensivi. A soli 5 km di distanza vi è il Parco Commerciale denominato "Grande Sud"; mentre a circa 10 km di distanza è possibile raggiungere l'Aeroporto Internazionale di Napoli Capodichino. L'intero comprensorio è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che delle principali utenze pubbliche quali reti idrica, elettrica e fognaria.

Il fabbricato di cui fa parte il lotto di vendita è costituito da quattro piani fuori terra: piano rialzato, primo piano, secondo piano, terzo piano, oltre ad un piano

seminterrato.

In particolare, l'unità abitativa a sud, identificata con il subalterno 42, ha accesso dall'androne condominiale e si compone di n°3 vani, di cui ingresso, cucina e una camera. Esso non è dotato di servizi igienici né di impianto di riscaldamento, ma è dotato di impianti idrico ed elettrico. L'unità immobiliare ha affaccio sul cortile comune a Sud e ad Ovest.

L'unità immobiliare a Nord, identificata con il subalterno 43, si compone, invece, di n°2 vani e accessori, precisamente di doppi servizi igienici con antibagno (ancora in corso di ristrutturazione). Essa non ha ingresso autonomo ed è unita di fatto con altre unità immobiliari, facenti parte dello stesso immobile e appartenenti ad altre ditte. Più precisamente, l'unità immobiliare è parte di un locale commerciale che sarà destinato ad attività di ristorazione, al momento del sopralluogo, ancora in fase di ristrutturazione, ma completo di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento. Quanto, invece, alle pavimentazioni ed ai rivestimenti, essi risultavano presenti solo nell'ambiente principale e nei servizi igienici. L'unità immobiliare ha affaccio sul cortile, lato Ovest, ma al momento dell'accesso, le aperture risultavano murate.

Inclusi nel lotto unico, ci sono n°2 posti auto coperti, identificati con i subalterni 15 e 16, all'interno del cortile condominiale sul lato Sud.

URBANISTICA/EDILIZIA:

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale

Unità immobiliare n°1: l'esperto ha riscontrato difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto in ordine alla demolizione delle pareti del bagno e all'ampliamento dell'unità immobiliare a discapito del subalterno 43 confinante, appartenente alla stessa ditta. In riferimento alle riscontrate difformità, è possibile presentare una pratica catastale il cui costo è di circa €500,00.

Unità immobiliare n°2: l'esperto ha riscontrato difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto in ordine alla demolizione della parete di confine con il subalterno 42 e la chiusura dei vani finestra. In riferimento alle riscontrate difformità, è possibile presentare una pratica catastale il cui costo è di circa €500,00.

Unità immobiliare n°3 -n° 4: l'esperto nell'elaborato peritale ha dichiarato che non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto

In relazione alla regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Villaricca (Na) è emerso che il lotto unico in oggetto, composto da due unità immobiliari e due posti auto coperti, censite al N.C.E.U. del Comune di Villaricca (NA) al Foglio 3 Particella 829 Subalterno 42 e Subalterno 43, è stato assentito con i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n°2509** rilasciata dal Comune di Villaricca (NA) in data 29/06/1988, successiva **Variante n°2588** rilasciata dal Comune di Villaricca (NA) in data 13/07/1989, successivo **Permesso di Costruire in Sanatoria n°1444** rilasciato dal Comune di Villaricca (NA) in data 25/11/2011 (Condono Edilizio), **successiva S.C.I.A. PROT. n°3370 del 30/03/2012 e successiva S.C.I.A. prot. n°4879 del 31/03/2020;**

Al momento dell'accesso, il lotto di vendita presentava delle difformità rispetto al provvedimento autorizzativo consistenti in:

- **subalterno 42:** le difformità sono relative ad una diversa consistenza, in quanto la superficie del bagno è stata accorpata al subalterno 43 adiacente, alla chiusura dei vani porta del bagno e della cucina e l'apertura di un nuovo vano di ingresso in cucina sul lato Ovest, oltre alla chiusura del vano finestra del bagno;

- **subalterno 43:** le difformità consistono nell'ampliamento della superficie a discapito dell'adiacente subalterno 42, appartenente alla stessa ditta; nella chiusura dei vani finestra sul lato Ovest e nella modifica della parete del vano a Nord.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Villaricca (NA) non risulta presentata alcuna pratica edilizia per la realizzazione delle difformità descritte. In merito alle difformità riscontrate sopra descritte, dunque, è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001 in quanto trattasi di interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento di presentazione della domanda.

I costi presumibili per la sanatoria sono:

- sanzione è di € 1.000,00
- diritti di segreteria per S.C.I.A. in sanatoria che sono pari a € 200,00
- Spese tecniche S.C.I.A. e Segnalazione certificata agibilità pari a circa € 2.500,00

Il totale è pertanto pari a circa € 3.700,00.

Inoltre, presso l'U.T.C. del Comune di Villaricca (NA) risulta quanto segue:

- Non risultano emesse Agibilità e/o Ordinanze di demolizione o di ripristino e lo stesso immobile non appartiene al patrimonio disponibile o indisponibile dell'Ente; inoltre, non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi sotto il nominativo dell'esecutato;
- Il terreno su cui ricade l'immobile NON è "vincolato", ai sensi della normativa vigente D.Lvo n°42/2004 s.m.i., né vincoli di altra natura;
- Il terreno su cui cade l'immobile non appartiene al demanio dello Stato, né di altro Ente Pubblico territoriale;
- Il terreno su cui ricadono gli immobili non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Il suolo su cui è ubicato l'immobile ricade in zona B3 del vigente P.U.C.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare sul lato Sud risulta occupato, in modo saltuario, dal debitore; mentre quella sul lato Nord risulta libera.

CONDOMINIO: Per l'immobile in oggetto risulta costituito un condominio:

- 1) le spese fisse condominiali sono pari a circa € 3.400,00 all'anno;
- 2) non ci sono eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) le spese condominiali scadute non pagate dal debitore risultano pari ad € 13.959,89;
- 4) è stato emesso Decreto Ingiuntivo Rg N.9321/2024 - Decreto Ingiuntivo N. 3147/2024 relativo ai cespiti pignorati pari ad € 11.463,10;

L'aggiudicatario ex art. 63 disp att. c.c. e' obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente.

PROVENIENZA: ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Gabriella DE BELLIS del 22/05/2012 rep. n°1620 Racc. n°1278 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 24/05/2012

APE: Il lotto di vendita non è dotato di attestato di prestazione energetica: il costo per l'acquisizione, secondo il mercato locale, è di 200,00 €.

Per una completa disamina della situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile, si rinvia alla perizia di stima in atti

VALORE D'ASTA: € 76.400,00 (Settantaseimilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA): € 57.300,00 (euro cinquantasettemilatrecento/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: € 2.000,00 (euro duemila/00)

MODALITÀ 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. Stefania Scotto di Ciccariello**

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

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 (**ASTALEGALE.net SPA**), 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 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:

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **ASTALEGALE dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670 dell'importo della cauzione;**
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione **(a pena di inammissibilità);**
- e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri **(a pena di inammissibilità);**
- f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta **(a pena di inammissibilità);**
- g) se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex

art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

h) la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

(b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'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.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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 **avv. Stefania Scotto di Ciccariello**;

- 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 **dedicato al Tribunale di Napoli Nord** recante il seguente codice **IBAN IT75A0326822300052136399670**

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 48/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà **essere effettuato 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.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche 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 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 (**ASTALEGALE.net SPA**) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato avv. Stefania Scotto di Ciccariello.

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 € 1.000,00.

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 (**e dunque alle ore 11:00 del 29.05.2026**).

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 deliberazione 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 **(termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; cfr. Cass., n. 18421 del 2022).**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante **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.

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 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, 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 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.

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, **avv. Stefania Scotto di Ciccariello**, 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, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

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:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche", di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c., prima della data fissata per la vendita (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), avendo cura di allegare 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. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

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.asteanunci.it e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita**: la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it;

3. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni prima della data fissata per la vendita** di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

4. pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, **almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

5. pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Social Media Marketing", di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società su Facebook e Instagram, **almeno quarantacinque (45) giorni prima** della data fissata per la vendita;

6. 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 da terreni, posti auto, costruzioni non ultimate e ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il custode e delegato, appena in possesso del fondo spese, dovrà immediatamente prendere contatto 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 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato **avv. Stefania Scotto di Ciccariello in Napoli alla Piazzetta Matilde Serao n.7.**

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

Il professionista delegato
avv. Stefania Scotto di Ciccariello