

URGENTE



Dott. Luigi Tropeano

Via Fedro 5/7

80122 - NAPOLI

Tel/Fax: 081 5520398

Cell. 333.3869310

luigi.tropeano@odcecnapoli.it

luigi.tropeano@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n° 60/2022



Professionista delegato e custode giudiziario dott. Luigi Tropeano.

Il dott. Luigi Tropeano, con studio in Napoli, alla Via Fedro n. 5/7, terzo piano, professionista delegato nominato dal giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Napoli Nord, dott.ssa Monica Marrazzo, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del 08/05/25 alle operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 60/2022 a norma dell'art. 490 c.p.c.



AVVISA

che il giorno 13 gennaio **2026 alle ore 13:30** con il prosieguo, presso il proprio studio in Napoli alla Via Fedro 5/7, terzo piano, si procederà **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni come appresso individuati e meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, dell'arch. Marco Filipponio, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la cui migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione notarile/ipotecaria/ipocatastale ventennale ed a quella peritale ed ad ogni altro documento inerente ad essa allegato, che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati a partecipare, possono prenderne visione consultando il fascicolo dell'esecuzione presso il delegato e nelle forme scaricabili via internet sui siti appresso indicati.



SSS



LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà della seguenti unità immobiliari:



1. Abitazione in Cardito (NA) Via Guglielmo Marconi 98, piano primo; Catasto Fabbricati foglio 6, particella 235, subalterno 18, categoria A/4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 140 mq escluse aree scoperte 132 mq, rendita € 335,70;
2. locale deposito in Cardito (NA) Via Guglielmo Marconi 98; Catasto Fabbricati foglio 6, particella 235, subalterno 16, categoria C/2, consistenza 35 mq, superficie catastale 52 mq, rendita € 45,19;

DESCRIZIONE DELL'ESPERTO

1. Descrizione dell'abitazione

"Il bene pignorato è un'abitazione posta al piano primo.

L'accesso avviene dalla porta destra di fronte la rampa scale. L'appartamento è costituito da 6 ambienti, due bagni e cucina. L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione. Gli impianti esistenti sono risultati funzionanti; le superfici verticali dell'amb. 1 sono tinteggiate di color bianco; le pareti degli ambienti 2, 4, 5 e 6 sono rivestite con carta da parati, mentre le pareti della cucina e dei due bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono costituiti in parte da piastrelle ceramiche e in parte da parquet; le porte sono in legno tamburato e vetro, i serramenti sono in alluminio preverniciato colore bianco e napoletane oscuranti. Al piano ammezzato è presente un piccolo ripostiglio di pertinenza dell'abitazione. La superficie commerciale totale misura 122,55 mq, la superficie interna netta misura 97,60 mq oltre la superficie dei balconi che misurano complessivamente 7,70.

2. Descrizione del locale deposito

Il locale deposito è costituito dal sottotetto al piano secondo. L'accesso avviene dalla botola presente nell'ambiente 1 dell'abitazione sub 18. Ha un'altezza variabile giacché coperto da una falda inclinata. Il bene immobile è allo stato grezzo, privo di finiture. La superficie commerciale totale è di circa 11,40 mq. Si precisa che il calcolo è stato effettuato considerando l'immobile come lastrico solare, giacché la volumetria che costituisce il locale deposito è risultata abusiva e non sanabile. "

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'esperto, riguardo la verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico riporta quanto segue:

*"Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cardito è il PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC L.R. 22/12/2004 N.16 E S.M.I. REGOLAMENTO N° 5 DEL 04/08/2011 E S.M.I.) adottato con deliberazione della Giunta Comunale. L'area in cui ricade il bene pignorato secondo le previsioni del P.U.C. è Zona A - Conservazione del Centro Storico. Gli interventi ammissibili, regolati dall'art. 18 della Normativa Tecnica di Attuazione, sono: la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona. All'esito dell'accesso agli atti, l'UTC del comune di Cardito ha comunicato allo scrivente esperto, l'esistenza presso i propri archivi della concessione in sanatoria n.62/2011, rilasciata il 15/04/2011, ai signori
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.*

Dall'esame della documentazione, si evince che il condono è stato rilasciato per la realizzazione abusiva di un deposito con annesso terrazzo sovrastante all'interno del cortile al piano terra e di un ampliamento dell'unità abitativa al piano primo rialzato, sito in via G. Marconi 98 riportato al N.C.E.U. al foglio 6 particella 235 subalterni 14 e 18. Pertanto il condono riguarda la sanatoria dell'ampliamento volumetrico di una costruzione preesistente.

Per quanto riguarda la costruzione preesistente, l'UTC non ha riscontrato altri titoli edilizi, eccetto la succitata concessione in sanatoria. Non essendo stato possibile riscontrare il titolo in forza del quale è stata realizzata la costruzione preesistente, ai fini della stima, per tale alea, lo scrivente ha applicato una decurtazione pari al 10% del valore di mercato. Confrontando il grafico allegato alla concessione in sanatoria si rileva in primo luogo che la porzione oggetto di sanatoria, corrisponde alla cucina ed al bagno dell'abitazione pignorata. Più in generale confrontando quanto rappresentato nel grafico con il rilievo dello stato dei luoghi, sono riscontrabili difformità di carattere distributivo, la chiusura di un vano porta, la realizzazione di una finestra nel bagno e una nel ripostiglio, la realizzazione di una veranda a chiusura di parte del balcone. Infine il volume che costituisce il locale deposito, posto al piano secondo è da ritenersi completamente abusivo, giacché non riscontrabile nel grafico di condono. In ordine alla data di realizzazione della volumetria abusiva, a valle dello studio della documentazione fotografica ricevuta dal comune, degli atti catastali e dei titoli di provenienza è possibile ipotizzare che la stessa sia stata realizzata nel periodo intercorrente il 1986 e il 2011.

Per quanto concerne la possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate, la diversa distribuzione degli ambienti, le finestre del bagno e del ripostiglio, nonché la chiusura del vano porta, possono essere sanate con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. I costi presuntivi per la sanatoria ammontano complessivamente a € 3.500,00, di cui 2.000,00 per oneri tecnici per la pratica edilizia e la variazione catastale e 1.500,00 per sanzione amministrativa e diritti di

segreteria. Mentre la realizzazione della veranda e del volume abusivo che costituisce il deposito pignorato, posto al secondo piano, a parere dello scrivente esperto non sono sanabili ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, perché in contrasto con la normativa urbanistica in vigore. Pertanto è necessario rimuovere i descritti abusi e ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al grafico allegato al condono. Il costo presunto per la demolizione del volume e la rimozione della veranda è di circa € 5.000,00. Dalle indagini presso l'ufficio antiabusivismo, ad oggi, non risulta alcun contenzioso amministrativo o provvedimento repressivo da parte degli organi preposti."

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Si legge dalla perizia:

" 1. Abitazione in Cardito (NA) Via Guglielmo Marconi 98, piano primo; Catasto Fabbricati foglio 6, particella 235, subalterno 18, categoria A/4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 140 mq escluse aree scoperte 132 mq, rendita € 335,70;

2. Magazzini e locali deposito in Cardito (NA) Via Guglielmo Marconi 98; Catasto Fabbricati foglio 6, particella 235, subalterno 16, categoria C/2, consistenza 35 mq, superficie catastale 52 mq, rendita € 45,19

La planimetria agli atti informatizzati del Catasto Fabbricato ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER, relativa all'abitazione foglio 6, particella 235, subalterno 18, è difforme dallo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli ambienti e chiusura del ballatoio con una veranda.

La planimetria agli atti informatizzati del Catasto Fabbricato ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER, relativa locale deposito foglio 6, particella 235, subalterno 16, è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi."

CONDOMINIO

Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte sui luoghi e dagli stessi debitori eseguiti, non è istituita l'amministrazione condominiale.

PROVENIENZA

Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione, siti in Cardito(NA) Via Guglielmo Marconi n.98, ossia l'abitazione al primo piano identificato presso il Catasto Fabbricati, di detto Comune foglio 6 p.lla 235, sub 18, cat. A/4, e il locale deposito al piano secondo, identificato presso il Catasto Fabbricati, di detto Comune foglio 6 p.lla 235, sub 16, cat. C/2, sono di proprietà, a tutt'oggi, del signor xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per

URGENTE

*essergli pervenuti in quota pari a 1/12 della piena proprietà, giusta successione di
xxxxxxx xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e deceduto il
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la successione è stata trascritta presso l'Ufficio di Pubblicità
Immobiliare di Napoli 2, il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ai nn. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
in quota pari a 1/6 per atto di donazione, del Notaio Giuseppe di Transo del
xxxxxxxxxxx rep. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità
Immobiliare di Napoli 2, il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ai nn. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con il quale
la signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx donava ai figli, tra cui il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la
propria quota di spettanza sui beni immobili costituenti la massa ereditaria. Con il
medesimo atto del Notaio di Transo trascritto il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
gli eredi, proprietari pro quota dei vari cespiti, procedevano alla divisione degli stessi:
al signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx veniva assegnata la piena proprietà dei beni oggetto della
presente relazione.*

*Ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il fabbricato a cui afferisce il bene
pignorato è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Mario Maffia del
xxxxxxxxxxxxxxxxx trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 3 il
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.*

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

PREZZO BASE euro 99.000,00 (novantanovemila/00).

OFFERTA MINIMA euro 74.250,00 (settantaquattromiladuecentocinquantotto/00).

RILANCIO MINIMO: euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero).

REGIME DELLA VENDITA

PRECISAZIONI

Per tutte le informazioni e specificazioni ci si riporta alla relazione ex lege 302/98 e alla perizia che formano parte integrante del presente avviso di vendita. Di tutte le spese necessarie, più dettagliatamente descritte in perizia, l'esperto ha tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia e negli elaborati redatti dall'esperto stimatore (che devono intendersi ivi per intero richiamati e trascritti e ai quali si rinvia integralmente per ogni chiarimento e/o informazione). L'aggiudicatario acquisterà i beni nello stato di fatto e di diritto in cui

si troveranno tempo del decreto di trasferimento.

Si precisa inoltre che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, e così come pervenuto all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c., come risultanti dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio, ove esistente.

La vendita è a corpo e non a misura che eventuali differenze di misura non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa vendita, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti a 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 evidenziate in perizia, non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, su istanza dell'aggiudicatario sarà attuata dal custode giudiziario, a cura e spese della procedura salvo che l'aggiudicatario non dichiari espressamente di esonerare il custode.

Circa la quantificazione degli eventuali oneri condominiali e la indicazione di quelli impagati essi sono descritti nella relazione peritale e graveranno sul compratore nei limiti previsti dalla legge. Gli acquirenti dei singoli immobili, ove facenti parte di un Condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., restano obbligati, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di

legge e l'ordinanza di vendita e delega.

La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società di seguito indicata:
ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato:
www.astetelematiche.it ;

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il
dott. Luigi Tropeano.

- Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

- **Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse**, a pena di inefficacia, con le modalità appresso indicate entro il giorno che precede la data della vendita, ovvero entro il 12 gennaio 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

- La presente vendita si terrà con modalità telematica e la partecipazione degli offerenti alla stessa avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà all'avvio della gara che avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

- Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

OFFERTA DI ACQUISTO

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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15, ovvero:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. **Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**
- m) **la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione anche su un foglio a parte da allegare.**

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

n) dichiarazione di cui al punto m)

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) **la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione - pari almeno al 10% del prezzo che si intende offrire - (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord INDICATO NELL'ORDINANZA DI DELEGA :**

IBAN: IT29I0326822300052849400447

- 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 minorenni 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;
- e) se il soggetto offerente è una società o 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;
- 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;

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:

In via alternativa, l'offerta:

a) deve essere 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 D.P.R. n. 68 del 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 (fermo restando 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 D.M. n. 32 del 2015);

In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata 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 telematica (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 che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato luigi.tropeano@odcecnapoli.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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR

447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord INDICATO NELL'ORDINANZA DI DELEGA :

IBAN: IT29I0326822300052849400447

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 60/2022 R.G.E., Lotto Unico, **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.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli Nord.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà

restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.it> **nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte.**

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, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

1) In caso di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), l'offerta sarà accolta 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 nel 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 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) In caso di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, come appresso indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: (1) maggior importo del prezzo offerto; (2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) infine, procederà come segue:

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita 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.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione del bene.

All'uopo si precisa che:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come indicato in calce alla descrizione del bene;
- 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 fino 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 gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento

formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

- le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

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 di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al **"Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 60/2022"**.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

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, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. (...*Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza*).

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo

forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (**pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione**), salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al **"Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 60/2022"**.

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

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;

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento

della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza di delega.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.:

- a) sul portale del Ministero della Giustizia, in area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" almeno 65 giorni prima del termine fissato per la vendita;
- b) sui sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 60 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto nonché sul sito commerciale https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx;
- c) per estratto, sul quotidiano IL MATTINO - Edizione Locale almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- d) a mezzo volantinaggio di 500 missive almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati, inoltre, potranno visitare i beni in oggetto formulando, in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, apposita richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> alla voce "prenota visita" o comunque prendendo contatto con il custode. Nella richiesta dovranno essere indicati chiaramente il nominativo,

URGENTE

recapiti telefonici e l'indirizzo mail del richiedente. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

La perizia con la descrizione e la situazione del bene con i relativi allegati, è consultabile presso la Cancelleria della III Sezione Espropri del Tribunale di Napoli Nord ed in copia sui siti sopra indicati e sul Portale delle Vendite Pubbliche. Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso la predetta Cancelleria del Tribunale da chiunque vi abbia interesse.

Tutte le attività, che a norma degli art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o avanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, ove non specificatamente diversamente previsto nel presente avviso, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Napoli, Via Fedro 5/7, terzo piano.

Si comunica inoltre che, avvenuta l'aggiudicazione definitiva, il Professionista Delegato trasmetterà ai creditori (precedente ed interventori) avviso contenente richiesta di inoltro della nota di precisazione del credito, che dovrà essere rimessa nel termine di giorni trenta dal ricevimento dell'avviso e redatta secondo il modello standard predisposto dall'ufficio, unitamente alla relativa documentazione giustificativa.

Si invitano altresì:

- 1) tutti i creditori ad indicare le modalità di pagamento delle somme da assegnarsi in sede di riparto e le necessarie coordinate bancarie, con la precisazione che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o dei terzi;
- 2) i creditori a depositare i titoli in originale a pena di esclusione dalla distribuzione del ricavato.

Il fascicolo è visionabile in Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord o presso il delegato/custode. Si precisa che del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in cancelleria.

Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord; dott. Luigi Tropeano (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel. /fax 0815520398 - cell. 333.3869310 - e-mail luigi.tropeano@libero.it dal lunedì al giovedì dalle ore 10:00 alle ore 13.00).

Napoli 15/09/2025

Il professionista delegato
Dott. Luigi Tropeano