

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 76/2023, Tribunale di Napoli Nord, Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Lorella Triglione.

L'avv. Marco D'Arcangelo, con studio in Napoli alla via Merliani n. 170, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **17 giugno 2025 alle ore 14.30**, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA'ASINCRONA del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

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 16 giugno 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**VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C. E SITUAZIONE URBANISTICA**

Si rinvia alla perizia di stima dell'ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano che forma parte integrante del presente avviso.

LOTTO UNICO

prezzo base € 217.000,00 (duecentodiciasettemila/00) offerta minima efficace € 162.750,00 (centosessantaduemilasettecentocinquanta/00)

rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 3.000,00 (tremila/00)

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione del tipo a corte edificata su tre livelli, ubicata in Frattamaggiore (NA) alla via Giulio Giangrande n. 16/18, composta da otto subalterni catastali suddivisi di fatto in due unità immobiliari di cui una posta al piano terra costituita da sei vani ed una posta al primo piano costituita da cinque vani, oltre a terrazzo a livello e sottotetto non abitabile. La descritta porzione di fabbricato identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune al F. 5, p.lla 528, è suddivisa in otto subalterni catastali come di seguito elencato:

- L'unità immobiliare distinta al C.F. al F. 5, p.lla 528, sub. 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. tot. 137 mq., tot. escl. aree scop. 122 mq., r.c. € 302,13, è composta al piano terra da camera da letto e vano scale, al primo piano da cucina, salotto doppio, bagno e camera da letto con annesso terrazzo coperto, al secondo piano da tre vani sottotetto e confina con sub. 7 e p.lla 507 a nord, con porticato, androne comuni, cortile comune e sub. 9 ad ovest, con via Giangrande a sud, con p.lla 509 ad est, salvo se altri;
- L'unità immobiliare distinta al C.F. al F. 5, p.lla 528, sub. 2, cat. A/5, cl. 4, cons. 1 vani, sup. cat. tot. 33 mq., tot. escl. aree scop. 33 mq., r.c. € 31,50, è posta al piano terra ed adibita a studio e confina con p.lla 773 a nord, con p.lla 522 ad ovest, con cortile comune a sud, con sub. 4 ad est, salvo se altri;

• L'unità immobiliare distinta al C.F. al F. 5, p.lla 528, **sub. 4**, cat. A/5, cl. 4, cons. 1 vani, sup. cat. tot. 37 mq., tot. escl. aree scop. 37 mq., r.c. € 31,50, è posta al piano terra ed è adibita a camera da letto e confina con particella 773 a nord, con sub. 2 ad ovest, con cortile comune a sud, con sub. 5 ad est, salvo se altri;

• L'unità immobiliare distinta al C.F. al F. 5, p.lla 528, **sub. 5**, cat. A/5, cl. 4, cons. 1 vani, sup. cat. tot. 33 mq., tot. escl. aree scop. 33 mq., r.c. € 31,50, è posta al piano terra ed è suddivisa in bagno e locale deposito e confina con p.lla 773 a nord, con sub. 4 ad ovest, con cortile comune a sud, con sub. 6 ad est, salvo se altri;

• L'unità immobiliare distinta al C.F. al F. 5, p.lla 528, **sub. 6**, cat. A/5, cl. 4, cons. 1 vani, sup. cat. tot. 26 mq., tot. escl. aree scop. 26 mq., r.c. € 31,50, è posta al piano terra ed è adibita a cucina e confina con p.lla 507 a nord, con sub. 5 ad ovest, con porticato comune a sud, con sub. 7 ad est, salvo se altri;

• L'unità immobiliare distinta al C.F. al F. 5, p.lla 528, **sub. 7**, cat. A/5, cl. 4, cons. 1 vani, sup. cat. tot. 41 mq., tot. escl. aree scop. 41 mq., r.c. € 31,50, è posta al piano terra ed è adibita a soggiorno e confina con p.lla 507 a nord, con sub. 6 e porticato comune ad ovest, con sub. 1 a sud, con p.lla 509 ad est, salvo se altri;

• L'unità immobiliare distinta al C.F. al F. 5, p.lla 528, **sub. 8**, cat. A/5, cl. 4, cons. 1 vani, sup. cat. tot. 30 mq., tot. escl. aree scop. 30 mq., r.c. € 31,50, è posta al primo piano ed è adibita a soggiorno e confina con p.lla 773 a nord, con p.lla 522 ad ovest, con ballatoio comune prospiciente il cortile a sud, salvo se altri;

• L'unità immobiliare distinta al C.F. al F. 5, p.lla 528, **sub. 9**, cat. A/5, cl. 4, cons. 1 vani, sup. cat. tot. 32 mq., tot. escl. aree scop. 32 mq., r.c. € 31,50, è posta al primo piano ed è adibita a camera da letto e confina con p.lla 773 a nord, con ballatoio comune prospiciente il cortile a sud, con sub. 1 ad est, salvo se altri.

L'esperto stimatore nominato dal G.E., ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano, nella perizia di stima che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale integralmente si rinvia ha precisato che: *"il fabbricato risulta composto nell'insieme dagli otto subalterni pignorati (subb. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9), nonché da un ulteriore subalterno (sub. 3), catastalmente della consistenza di un solo vano, che non risulta di proprietà dell'esecutata né dei suoi danti causa (cfr. atti di provenienza citati in risposta al quesito n. 5), ed effettivamente riportato in altra ditta anche in catasto. All'esito dei sopralluoghi effettuati, è risultato tuttavia che l'esecutata detiene il possesso di fatto dell'intero fabbricato, costituito da più vani variamente collegati tra loro costituenti nell'insieme due unità abitative, circostanza che rende di difficile individuazione l'unico subalterno non oggetto di pignoramento."* nonché che: *"lo scrivente ha proceduto alla individuazione del subalterno non pignorato incrociando i dati riportati nell'atto di compravendita del 24/07/2007, nell'atto anteventennale del 15/01/1997 (acquisito in copia integrale), nonché nelle planimetrie catastali. Pur rilevando molte discrepanze in particolare nella indicazione dei confini, appare evidente che i vani del piano terra sono tutti descritti e corrispondono numericamente a quanto riportato nella narrativa degli atti di provenienza, mentre risulta mancante la descrizione di un vano posto al primo piano, verosimilmente posto tra i subalterni 8 e 9. Di conseguenza, si è ritenuta plausibile l'esclusione del detto vano, che non è stato rappresentato nelle planimetrie dello stato dei luoghi riportate nell'allegato N. 3"*.

^^^

L'ing. Gaudiano in merito alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico ha evidenziato che: *"Il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento ma non alla consistenza catastale, in ordine ad incrementi di superficie residenziale e non residenziale, alla realizzazione di una scala interna e alla edificazione di un bagno su parte della superficie del terrazzo; il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e non sono stati reperiti titoli edilizi a nome dei proprietari succedutisi nel tempo"* nonché che: *"Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento ricade in zona "A - Vecchio*

centro”, ai sensi del vigente P.R.G. comunale, come verificato sulla base della cartografia allegata allo strumento urbanistico. Ai sensi dell’art. 5 del P.R.G. sono ammessi sui fabbricati esistenti interventi diretti a mezzo concessione edilizia (ora Permesso di Costruire) ovvero interventi a mezzo di piani esecutivi, piani di recupero, ecc. Gli interventi devono conservare le superfici utili e le consistenze volumetriche preesistenti e possono essere eseguite manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché ristrutturazioni edilizie e interventi di sostituzione edilizia. Gli interventi di risanamento conservativo devono rispettare le distanze tra edifici e le altezze massime preesistenti”.

L’esperto stimatore ha rilevato che: “Le difformità tra l’attuale stato dei luoghi ed le planimetrie catastali, come descritte in precedenza, costituiscono di fatto degli **abusi edilizi**. Pertanto, lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni in ordine alle possibilità di sanare e/o condonare gli abusi commessi. Detti abusi possono essere ricondotti principalmente alle seguenti tipologie:- Diversa disposizione di spazi interni; Costruzione di scala interna; Incremento di superficie coperta; Incremento di superficie residenziale e non residenziale; Variazione dei prospetti” (.....) “Lo scrivente non è in grado di verificare l’epoca in cui sono stati eseguiti gli interventi descritti, sebbene l’osservazione della tipologia delle finiture e del loro grado di usura fa presumere che essi risalgano a tempi relativamente recenti e comunque successivi al 01/09/1967, per cui essi sono da considerarsi abusi edilizi in quanto messi in opera in assenza di idonei titoli, a meno delle eccezioni più sotto riportate” (grassetto e sottolineato aggiunto n.d.r.). Sulla possibilità di sanare **alcuni** di detti abusi - i cui costi sono stati decurtati dal valore del compendio - si rinvia alla perizia di stima.

L’ing. Gaudiano, in relazione alla presenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, ha rilevato che: “I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data antecedente o successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe; b) **I beni pignorati sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali**, come più sotto elencato; c) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; d) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici; e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere; I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/o preventive”.

Precisa che le trascrizioni delle domande giudiziali gravanti gli immobili pignorati non verranno cancellate con l’eventuale decreto di trasferimento contrariamente a quanto indicato dall’esperto stimatore alle pagine 47 e 48 della perizia di stima.

L’esperto stimatore ha infine specificato che: “Dalle ricerche effettuate risulta che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento insiste su suolo di proprietà privata.” (....) Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Frattamaggiore non hanno evidenziato l’esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento. (.....) Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte non è costituito in condominio. Pertanto, non vi sono oneri condominiali da sostenere” (sottolineato e grassetto aggiunti n.d.r.).

PROVENIENZA

L’immobile è pervenuto all’esecutata in virtù dell’atto di compravendita del 24 luglio 2007 per Notar Stefano Santangelo, rep. 4937, trascritto in data 1 agosto 2007 presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, ai nn. 56632 di Registro Generale e 28164 di Registro Particolare.

Per l’ulteriore provenienza ci si riporta alla perizia di stima depositata nel fascicolo d’ufficio che forma parte integrante del presente avviso.

STATO DELL'IMMOBILE

Il compendio è occupato in parte dalla debitrice ed in parte da terzi senza titolo.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.net S.p.A.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Marco D'Arcangelo.

OFFERTA

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

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- 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;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- 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;
- 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;

N.B. La presentazione dell'offerta implica la dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e delle perizie nonché 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 e 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 minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-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;

-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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

(b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del 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 del 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 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.it;

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto.

presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN **IT75A0326822300052136399670**.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 76/2023 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.

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.

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 l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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

Specificamente,

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'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:

- in primo luogo, 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 pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell’esecuzione;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell’ipotesi di presentazione di PIU’ OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

b) all’esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l’eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull’aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell’ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell’offerta;

c) il professionista procederà infine 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 l’offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all’offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso

espressamente nel verbale). In tal caso il professionista trasmetterà gli atti al g.e. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

• in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

-il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

-la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

-la gara avrà termine **alle ore 11.00** del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, **il giorno 19 giugno 2025**;

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.

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

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

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, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

All'uopo, si segnala che la vendita potrà essere soggetta ad iva ex D.P.R. 633/72, la cui imposta verrà calcolata sul valore di aggiudicazione e sommato allo stesso.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli Nord n.r.g.e. 76/2023**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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;

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. 585 c.p.c..

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

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 seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Napoli Nord n.r.g.e. 76/2023**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

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.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi; a tal fine l'aggiudicatario dovrà manifestare con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode del compendio staggito.

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

Si rinvia alla perizia dell'ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano che forma parte integrante del presente avviso.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Marco D'Arcangelo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

1. il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente per intero sul Portale di Vendite Pubbliche unitamente alla relazione di stima e alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. sarà effettuata la pubblicità della vendita - tramite pubblicazione 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;
3. sarà effettuata la distribuzione di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Marco D'Arcangelo 081.0491814.

Il professionista delegato
avv. Marco D'Arcangelo