

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**ai sensi dell'art. 570 e segg. Cpc**

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 94-2022 del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Monica Marrazzo;**

L'avv. Francesco Cipriani Marinelli, con studio in Napoli alla Via Maio di Porto 9, delegato per le operazioni di vendita forzata delle consistenze immobiliari in seguito descritte,

**AVVISA**

che il giorno **21 OTTOBRE 2025 alle ore 16,00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Maio di Porto 9 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

**Si precisa che:**

**(a)**.le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita **e quindi entro il 20 OTTOBRE 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**

Schema sintetico-descrittivo del lotto predisposto dall'esperto stimatore - stralcio:

**“LOTTO UNICO: FOGLIO 5 – PART. 498 – SUB. 16/27 in Villaricca (NA): Piena proprietà di Appartamento e box siti nel Comune di Villaricca (NA) quartiere Torretta-Scalzapecora, alla Via Bologna n. 63 Condominio Parco Ginestra.**

**- L'appartamento (Sub.16) per civile abitazione ubicato al piano secondo, interno 6, di Via Bologna 63 a Villaricca (NA) all'interno del Parco Ginestra ha una superficie utile interna netta, coperta, di circa 100,00 mq ed una superficie lorda comprensiva delle murature esterne di circa 115,00 mq. Nello specifico, l'appartamento è anche dotato di due balconi, uno esposto a Sud/Ovest ed uno a Nord/Est, di superficie complessiva pari a 29 mq. L'appartamento è composto da un ampio soggiorno, una cucina, un corridoio centrale che porta al lato notte e verso i servizi igienici. Questi ultimi sono formati da due bagni adiacenti posti. Il lato notte è composto da**

due camere da letto poste a Nord/Est ed una cameretta esposta a Sud/Ovest. Termina un piccolo ripostiglio ceco posto a Nord. Dai rilievi metrici effettuati, l'appartamento risulta avere un'altezza netta pari a circa 2,80 m.

**Confini:** l'unità **Sub.16** è confinante a Sud/Est con proprietà altrui e per tutti gli altri lati con il cortile condominiale.

**L'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Villaricca al foglio 5, particella 498, Sub. 16, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, sup. cat. totale 120 mq – escluse aree scoperte 112 mq, rendita catastale € 379,60 – Via Bologna n. 63 scala A int. 6 piano 2;**

**- Il Box annesso (Sub.27) al piano seminterrato ha una superficie netta pari a 18 mq ed una superficie lorda pari a circa 21 mq, lo stesso presenta un'altezza netta pari a 2,50 mq. Esso ha un vano d'ingresso ad anta unica metallica basculante a tutt'altezza e larga 2,80 metri.**

**Confini:** Sub 27 la cui particella è confinante a Nord/Ovest con Via Bologna part.308, a Sud/Ovest Via Bologna part.659, a Sud/Est con i giardinetti di part.658 ed a Nord/Est con Via Bologna part.305.

**Il box è riportato nel C.F. del Comune di Villaricca al foglio 5, particella 498, Sub. 27, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, sup. cat. 19 mq, rendita catastale € 37,18 – Via Bologna n. 63 scala A piano S1 ...”**

**Legittimità urbanistica – stralcio relazione esperto stimatore:** “... In data 26/01/2024, il sottoscritto Esperto si è recato presso gli uffici comunali ed ha reperito presso il settore edilizia privata ed urbanistica, le seguenti uniche informazioni: Titolo autorizzativo edilizio del fabbricato in questione rilasciato alla omissis C.E. n.2834 del 21/07/1992 (Allegato VIII). L'ufficio Tecnico inoltre ha rilasciato il documento di protocollo 1093/2024 del 26/01/2024 (Allegato XIII) in cui si deduce che l'unico Atto presente agli atti è la Concessione Edilizia su indicata. 9.1 ... Dall'esame delle informazioni rinvenute, il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto appurare che: - ▪ L'appartamento sito al piano secondo ed il box al piano seminterrato, sono stati realizzati in virtù della C.E. n.2834 del 21/07/1992 (Allegato VIII). ... Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi, accertato a seguito del sopralluogo, e la documentazione edilizia relativa ai permessi, ai titoli urbanistici comunali e la situazione riportata nella corrispondente storia catastale, si evince che le uniche piccole difformità, già descritte, consistenti per il Sub 16, nell'inesistenza del piccolo tramezzo di separazione tra il Soggiorno e l'ingresso e l'esistenza di un vano porta di separazione tra l'ingresso ed il corridoio; mentre per il Sub 27 consistenti nell'altezza netta del box che risulta essere 2,50 metri anziché 2,80 metri. Esse risultano difformità minori, facilmente sanabili con l'invio delle corrette rappresentazioni grafiche dell'as built all'ufficio tecnico ed all'agenzia delle entrate, territorialmente competenti, motivando l'invio di tali planimetrie con l'asserzione che tali unità non sono state mai modificate dalla loro realizzazione ad oggi, precisando di non aver mai modificato né volumi, né superfici, né prospetti e che le stesse sono state realizzate così come rappresentato dallo stato dell'arte. Tutto ciò descritto per evidenziare che tali piccole difformità non inficiano in alcun modo la

*commerciabilità dei beni. Ma per la regolarizzazione delle stesse bisognerà effettuare una C.I.L.A. in sanatoria, per esatta rappresentazione grafica relativa alla diversa distribuzione degli interni, da inviare all'Ufficio Tecnico di Villaricca (NA) e successivamente depositare un DOCEFA per diversa distribuzione degli spazi interni all'Agenzia del Territorio Competente per la correzione catastale dei subalterni. Per tali correzioni in entrambi i SUB, data l'esperienza del sottoscritto CTU e dopo un'attenta indagine del mercato dei professionisti del settore, si stima un costo complessivo pari a di € 1.800,00 complessivi, (IVA e Cassa e oneri di legge esclusi). ....”*

**Stato di occupazione: occupato da uno dei debitori eseguiti.**

La sig.ra omissis occupa l'immobile in forza di **decreto di omologa separazione consensuale** atto Tribunale di Napoli del 29 marzo 2012 repertorio n. 4930 e **trascritto** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 **in data 14 febbraio 2017** al numero generale 6892 e al numero particolare 5559 a favore di omissis - eseguita, a carico di Omissis – eseguita per i diritti pari a 1/1 di abitazione sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 5 Particella 498 Subalterno 16, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 498 Subalterno 27 siti nel comune di Villaricca (NA).

**IL DIRITTO DI ABITAZIONE DI CUI SOPRA NON È OPPONIBILE ALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA EX ART. 2812 C.C.**

*(Dall'esame della certificazione notarile si rileva la seguente iscrizione, in favore del creditore procedente, di data precedente la trascrizione del diritto di abitazione e precisamente: **iscrizione ipoteca** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 **in data 16/10/2003 al RG 42636 e RP 8423** a favore di omissis e contro omissis e omissis - mutuo fondiario del 13.10.2023 - Repertorio n. 7842, Racc. n. 1233 con rogito del Dott. Notaio Mario Iazzetti)*

**Vi è condominio formalmente costituito.**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**EURO 86.250,00 (ottantaseimiladuecentocinquanta/00)**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE**

**EURO 64.687,50 (sessantaquattromilaseicentottantasette/50)**

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI**

**EURO 2.000,00 (duemila/00)**

\*\*\*\*\*

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Francesco Cipriani Marinelli**.

### 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.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

### L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il

versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

**ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) **effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita 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 DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 che si verifichino l'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [francesco@pec.avvciprianimarinelli.it](mailto:francesco@pec.avvciprianimarinelli.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 bancario del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente

codice **IBAN** -----

**IT 29 I 03268 22300 052849400447 -**

Il bonifico, con causale *"Proc. Esecutiva n. 94-2022 R.G.E. 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 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 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

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 pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito

indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

-inviterà gli offerenti alla gara 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.**

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;

#### **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 formulate 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 o assegnazione, tenendo presente che:

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

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

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

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 "*Trib. Napoli Nord Proc. Esecutiva n. 94-2022 R.G.E.*" 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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

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

### **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 **“Trib. Napoli Nord Proc. Esecutiva n. 94-2022 R.G.E.”** 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, ove l'aggiudicatario manifesti – 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.

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

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

### CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

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

### RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Francesco Cipriani Marinelli, 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.

### PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- mediante pubblicazione del presente avviso e dei relativi documenti sul Portale del Ministero della Giustizia denominato portale delle vendite pubbliche;

- per estratto sul quotidiano "IL MATTINO";

- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) - [www.tribunalenapolinord.it](http://www.tribunalenapolinord.it);

- con distribuzione di **n. 500** missive non nominative ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv. Francesco Cipriani Marinelli sito in Napoli (80133) alla Via Maio di Porto n. 9 – Tel. 0815519272 Fax 0815516669 – email [francesco@avvciprianimarinelli.it](mailto:francesco@avvciprianimarinelli.it)

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

Il professionista delegato  
Avv. Francesco Cipriani Marinelli