Avv. Chiara Sorbo
Via Roma n.94 - 80029 – Sant'Antimo (NA) - Tel. 081-8337195; Fax 081-3952997
PEC: chiarasorbo@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

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

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 452/2024** del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Iavazzo.

L'avv. Chiara Sorbo, con studio in Sant'Antimo, alla Via Roma n. 94, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta

AVVISA

che il giorno **26.01.2027** alle ore **14.30** procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **25.01.2027, ore 23.59**;

b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

PREZZO BASE D'ASTA € 160.000,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 120.000,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 3.000,00

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Villaricca (NA), all'attuale via della Libertà n. 1068/C-D e, precisamente:

- appartamento al piano terra, scala U, interno n. 1, composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, due disimpegni, due camere, due bagni e un ripostiglio, oltre un balcone e una corte esclusiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI: L'unità immobiliare oggetto della procedura è attualmente identificata nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca (NA) con i seguenti identificativi:

- abitazione di tipo civile: Foglio 1, Particella 1722, Sub 9, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 95 (novantacinque), superficie commerciale 126 mq, rendita catastale 290,51

CONFINI: l'abitazione confina a nord con aria di manovra (sub. 2), a sud con cassa scale (sub. 1) e altra u.i.u. (sub. 20 – altra ditta), a est con corte comune (sub 1) e a ovest con altra u.i.u. (sub. 20 – altra ditta)

Dal punto di vista catastale, l'esperto, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi in sede di accesso con le rispettive planimetrie catastali rinvenute dei beni oggetto di esecuzione, ha riscontrato per l'abitazione civile le seguenti differenze:

a. variazione della consistenza catastale e, dunque, una maggiore superficie interna rilevata;
b. diversa distribuzione interna di alcuni vani;
c. l'apertura di nuovi vani porta interni, finestra e porta finestra;
d. diversa dimensione di alcuni vani finestra/porta finestra;
e. maggiore superficie del balcone.

L'esperto ha rilevato che il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di vendita è costituito da un unico corpo di fabbrica a pianta poligonale, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra e un piano interrato adibito ad autorimessa/deposito ed è censito al Catasto Terreni del Comune di Villaricca (NA) al Foglio 1, particella 1722, con qualità Ente Urbano e superficie complessiva di are 12 e centiare 40 (1.240 m2).

L'identificazione catastale dell'intero fabbricato è derivante a seguito di Tipo Mappale del 25.10.2016, pratica n. NA0419021 in atti dal 25.10.2016 (registr. N. 419021.1/2016), per nuova costruzione dalla p.lla 1343 di are 12 e centiare 40 (1.240 m2). Quest'ultima derivante, a seguito del frazionamento del 12.02.2007, pratica n. NA0096039 in atti dal 12.02.2007 (registr. 96039.1/2007), dalla maggiore consistenza della p.lla 864 di are 24 e centiare 71 (2.471 m2), derivante a sua volta, a seguito del frazionamento del 11.07.1988 in atti dal 03.02.1996 (registr. N. 2429.1/1988), dalla maggiore consistenza della p.lla 384 di are 63 e centiare 87 (6.387 m2); così distinta nella sua maggiore consistenza (di are 71 e centiare 66 – 7.166 m2) dall'impianto meccanografico del 08.02.1973.

Le variazioni catastali per il bene oggetto di vendita hanno interessato l'associazione al tipo mappale a seguito della Costituzione del 25.10.2016 dell'intero complesso edilizio, pratica n. NA0419026 in atti dal 25.10.2016 (registr. N. 419021.1/2016) e la variazione nel classamento del 14.12.2017, partica n. NA0464245 in atti dal 14.12.2017 (registr. N. 174231.1/2017).

Per l'abitazione, non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). A seguito di apposita istanza inoltrata a mezzo pec in data 14.07.2025, la Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per lo Sviluppo Economico e le attività Produttive comunicava che in associazione ai dati catastali sono presenti due certificati A.P.E. emessi rispettivamente nell'anno 2016 e 2017 entrambi scaduti e non più utilizzabili.

Dal punto di vista urbanistico: l'esperto ha rilevato che il compendio immobiliare oggetto della procedura ricade nell'area occidentale del territorio comunale, in una zona prevalentemente a destinazione residenziale, a ridosso del confine con il Comune di Qualiano (NA), e nelle vicinanze dei Comuni di Giugliano in Campania (NA), Calvizzano (NA) e Marano di Napoli (NA).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A parere dell'esperto l'immobile è dotato di una buona connessione infrastrutturale che consente l'accesso alle aree urbane ed extraurbane; il contesto urbanistico risulta urbanizzato, dal punto di vista commerciale l'area risulta servita da esercizi di vicinato, nonché da attività appartenenti alla piccola e media distribuzione.

Quanto alla provenienza, i beni pignorati risultano nella piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato in virtù dei seguenti atti:
- al debitore il bene è pervenuto in virtù di atto di compravendita immobiliare, per Notaio Silvana Fabrocini del 20 giugno 2017 (rep. N. 21788/12031), concluso con la società "xxxxxxxxxxxx", trascritto in data 23 giugno 2017 ai nn. 27875/21754.
- alla società "xxxxxxxxx" il suolo dove è stato edificato il bene pignorato perveniva mediante atto di compravendita, per Notaio Silvana Fabrocini il 26 giugno 2012 (rep. N. 15133/7733), concluso con il sig. , trascritto in data 11 luglio 2012 ai nn. 29140/22409.
- al sig. xxxxxxx il suolo dove è stato edificato il bene pignorato perveniva per atto di compravendita, per Notaio Raffaele Orsi del 13 settembre 2005 (rep. N. 78096/41593), concluso con il sig. xxxxxxx, trascritto in data 20 settembre 2005 ai nn. 50460/28572.
- al sig. xxxxxxxx il suolo dove è stato edificato il bene pignorato perveniva mediante atto di donazione, per Notaio Alfonso Monda del 22 dicembre 1988 (rep. n. 45953), compiuto dal sig. xxxxxxxxxx, trascritto in data 25 gennaio 1989 ai nn. 2620/2075.

Quanto all'occupazione, i beni oggetto di procedimento sono occupati dalla ex moglie del debitore esecutato, unitamente alle proprie figlie minori.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.net SPA**
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. Chiara Sorbo

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita

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 (il cui bonifico, pertanto, dovrà essere effettuato prima di predisporre l'offerta) ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI:

a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTALEGALE dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT75A0326822300052136399670** dell'importo della cauzione;

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

d) 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 **(a pena di inammissibilità)**;

e) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (**a pena di inammissibilità**);

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (**a pena di inammissibilità**);

g) se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

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

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'artt. 12 comma 4, e 13, D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (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, D.M. n. 32 del 2015).

Il *file* criptato formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, devono essere inviato all'indirizzo PEC 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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). Il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti *online*" tramite PagoPA – utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it., la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con la quale sarà inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo *web* ministeriale.

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

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata **necessariamente in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita recante l'IBAN: **IT75A0326822300052136399670**;

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 452/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", **dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità delle offerte**: qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista (e prima ancora il gestore) non riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica l'offerta sarà considerata inammissibile.
Nel caso di bonifico estero con le modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Il 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 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.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito – previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta.

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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato ovvero presso il luogo da questi scelto per lo svolgimento della vendita.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre, il professionista:
- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato.

In ogni caso, 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.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema **plurimi rilanci**. 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 la seguente durata:
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **la gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO** giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara e, quindi alle **ore 11.00 del 28.01.2027**

***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 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;
- decorso il lasso di 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;
- le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenuti nell'ordinanza di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" 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 conseguire 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 G.E;

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

Nell'ipotesi di presentazione di PIÚ OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona;
b) all'esito della scadenza dei termini di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione dei rilanci e alle determinazioni sull'aggiudicazione sulla base dei seguenti parametri i) maggior importo del prezzo offerto; ii)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Il professionista delegato, infine, procederà come segue:
a) 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;
b) 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:
- 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. In tal caso, pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al G.E.
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale non sospeso durante il periodo feriale)**: anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 giorni; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 giorni, il saldo del prezzo va versato nel termine indicato nell'offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 giorni.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura (R.G.E. 452/2024) e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

In caso di inadempimento dell'obbligazione al pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista delegato procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.; ove il professionista delegato ritenga opportuna la modifica delle condizioni di vendita formulerà apposita istanza al g.e. e fisserà la vendita al solo esito del provvedimento di autorizzazione.

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 avrà 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; per effetto, il professionista delegato è autorizzato ad operare il versamento in favore del credito fondiario nei termini di cui sopra e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità, dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dello stesso (dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione).

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

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista delegato redigerà un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) per poi procedere alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Per effetto, il professionista delegato è autorizzato alla chiusura del conto relativo al fondo spese ed alla restituzione dell'eventuale supero dell'aggiudicatario, detratte le spese di chiusura del conto.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, le spese di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile 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.

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 depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii**)** 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 sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

PUBBLICITÀ LEGALE

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

a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. prima della data fissata per la vendita (non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita; non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni), allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni.

b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net **almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita**: la Società Aste Giudiziarie Interlinea S.p.a. avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it;

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

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

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

f) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, posti auto, costruzioni non ultimate e ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il custode e delegato appena in possesso del fondo spese, dovrà immediatamente prendere contatto Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando *email* all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica".

Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

Al momento del versamento del saldo del prezzo, o comunque verificata l'esattezza dello stesso, la liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri con dichiarazione scritta.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Chiara Sorbo, 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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato in Sant'Antimo alla Via Roma n. 94

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

Sant'Antimo, 19.10.2026

Il professionista delegato

Avv. Chiara Sorbo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009