DOTT. GIUSEPPE SAVONA
Via A. Depretis, 19 - 80133 Napoli
Tel. 0815517801 Fax 081.19721075
Email: info@studiosavona.it
Pec: giuseppe.savona@odcecnapoli.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
II AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il **Dott. Giuseppe Savona,** con studio in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19-80133- nominato professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. alle operazioni di vendita giusta ordinanza del 20.02.2025 nella procedura esecutiva **n. 394/2019 R.G.E.** – 3 Sezione Civile, Tribunale di Napoli Nord, G.E. Dott. antonio Tedesco,

- considerato il provvedimento del G.E. reso in data 23.09.2026,

A V V I S A

Che il giorno **12 gennaio 2027 ore 16.30** presso il suo studio si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche (con eventuale gara in modalità asincrona)** e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, dell'immobile pignorato in seguito meglio descritto e alle condizioni sotto riportate.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI
Descrizione
LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà pari al 100% degli immobili siti nel **Comune di Orta di Atella (CE)** del fabbricato, contraddistinto dalla lettera "B", che è parte del complesso edilizio denominato "Parco Residenziale Anturium 2" siti alla **Via Gandhi snc** e più precisamente:

1) **Appartamento al piano primo, interno 6**, avente accesso dalla porta sinistra difronte la rampa scale che si imbocca dall'androne del fabbricato. L'immobile è composto da tre ambienti due bagni e la cucina; superficie commerciale totale compresa è di circa 93 mq, l'altezza è 2,70 m.; superficie interna netta e di 75,40 mq, mentre quella dei due balconi è di 17 mq.

Confini: A Nord-ovest e Nord est con area comune, ad Sud-est con altra unità immobiliare sub 65, a Sud-ovest con altra unità immobiliare sub 67 e vano scala.

In Catasto Fabbrica di Orta di Atella: foglio 11, particella 5271, subalterno 66, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, Via Gandhi snc piano 1, interno 6, superficie catastale totale 96 mq, escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 309,87;

2) **Box auto al piano seminterrato,** avente accesso carrabile dalla rampa esterna e accesso pedonale dal vano scala condominiale; superficie commerciale totale compresa è di circa 20,10 mq, l'altezza è 3,50 m.;

Confini: A Nord-ovest con altro Box auto, e Nord est con terrapieno, ad Sud-est con area di manovra, a Sud-ovest con altra unità immobiliare sub 118.

In Catasto Fabbricati di Orta di Atella: foglio 11, particella 5271, subalterno 119, cat. C/6, classe 3, Via Gandhi snc piano S1, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 44,62.

PREZZO A BASE D'ASTA euro 86.000,00;
OFFERTA MINIMA euro 64.500,00.

Provenienza e Stato di occupazione

Come meglio precisato e descritto nell'elaborato tecnico redatto dall'Arch. Marco Filipponio, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa

completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, depositato in cancelleria e pubblicato sul sito Internet www.asteannunci.it e sul portale delle vendite pubbliche (PVP) emerge che:
il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Raffaele Orsi in data 21/05/2008, rep. 92218, racc. 53610, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 23/05/2008 ai nn. 24505/16899.
L'immobile é occupato dal debitore esecutato.

Situazione urbanistica e catastale

Come meglio precisato e descritto nell'elaborato tecnico redatto dall'Arch. Marco Filipponio, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione, depositato in cancelleria e pubblicato sul sito Internet www.asteannunci.it e sul portale delle vendite pubbliche (PVP) emerge che:
Lo stato dei luoghi riscontrato dall'esperto stimatore, per entrambi gli immobili in Orta di Atella (CE) Via Gandhi snc, risulta conforme al grafico catastale.
Lo stato dei luoghi pertanto è conforme alla planimetria presente agli atti informatizzati del catasto. Entrambi le unità immobiliare non sono conformi al titolo edilizio che ne ha previsto la costruzione. È presente il certificato di agibilità. L'aggiudicatario non può condonare l'abuso entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento in forza dell'art. 40 comma 6°, della legge 47/85.
Circa la legittimità urbanistica del fabbricato a cui afferiscono i beni pignorati, dalle ricerche eseguite dall'esperto stimatore presso l'ufficio tecnico del Comune, risulta che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n° 128 del 15/07/2002;
- Variante del 16/05/2003;
- P.C. in sanatoria n°32 del 31/03/2004;
- D.I.A. del 13/02/2004 prot. 1839;
- D.I.A. del 01/03/2004 prot. 2105;
- Autorizzazione di Agibilità n°38 del 10/02/2006.

Sulla base della documentazione rilasciata all'esperto stimatore, consistente in:

- copia parziale della C.E. n° 128 del 15/07/2002 (con grafici);
- copia parziale della Variante del 16/05/2003 (con grafici);
- FRONTESPIZIO DIA PROT 1839 (senza grafici);
- FRONTESPIZIO DIA PROT 2105 (senza grafici);
- Autorizzazione di Agibilità n°38 del 10/02/2006 (solo il certificato);

Relativamente all'appartamento al primo piano (foglio 11 p.lla 5271, sub 66, cat. A/2), confrontando il grafico allegato alla Variante del 16/05/2003 con lo stato dei luoghi si riscontrano le seguenti difformità:
1. diversa posizione di alcuni tramezzi che sono risultati traslati di poche decine di centimetri e la differente ubicazione della porta del bagno 1;
2. la finestra bagno 2 non affaccia sul balcone come nel grafico di concessione bensì sul prospetto Nordovest, mentre il vano finestra dell'ambiente 2 misura 90 cm di larghezza in luogo dei 130 cm previsti;
Si rileva inoltre che nelle previsioni del progetto approvato con la concessione edilizia n.128 del 15/07/2022, il piano interrato, come precisato nella relazione tecnica di progetto, è destinato a locali cantina.

Dall'esame della relazione tecnica descrittiva di accompagnamento della successiva concessione edilizia in variante del 16/05/2003, riguardo al piano interrato è prevista la sola diversa distribuzione, non vi è alcun riferimento al cambio di destinazione da cantina a ricovero delle autovetture.
Inoltre dall'esame del grafico, rilasciato in copia all'esperto dall'ufficio tecnico comunale, non è riprodotta la planimetria del piano interrato che invece è rappresentato solo nel disegno di sezione del fabbricato senza alcuna indicazione in ordine alla destinazione d'uso.
Il 10/02/2006 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità avente ad oggetto tutti i locali posti tra il piano terra e il quarto piano, ma non il piano interrato.
Orbene per quanto sopra detto, l'esperto stimatore ritiene che la destinazione d'uso del piano interrato sia difforme dalle previsioni di progetto.
Infine a valle dell'istanza inviata dall'esperto stimatore all'ufficio condono e all'ufficio antiabusivismo, con richiesta di verificare l'esistenza di eventuali pratiche di condono edilizio e/o di fascicoli di contezioso amministrativo per abusi edilizi, l'ufficio competente ha comunicato verbalmente l'inesistenza presso i propri archivi di pratiche o fascicoli aventi ad oggetto i beni pignorati.
Circa la sanabilità delle rilevate difformità si precisa in primo luogo che l'aggiudicatario non può condonare l'abuso entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento in forza dell'art. 40 comma 6°, della legge 47/85, poiché non ne ricorrono i termini. Le due condizioni necessarie affinché si possa aderire al 6° comma dell'articolo 40 della Legge 47/85, sono: che l'abuso sia stato realizzato prima dell'entrata in vigore della suddetta legge; che il credito per cui si procede o interviene sia sorto in epoca precedente all'entrata in vigore della legge. Nel caso di specie la prima condizione non è soddisfatta, perché l'epoca di realizzazione dell'abuso non è determinabile con certezza, così come anche la seconda giacché le ragioni di credito per cui si procede, sono sorte dopo il 2 ottobre 2003, data di apertura dei termini per la presentazione dell'istanza per il conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della legge 24 novembre 2003, n.326.
Per quanto concerne le difformità riscontrate, probabilmente realizzate in fase di costruzione, si evidenzia, che il personale tecnico dell'UTC di Orta di Atella, ha informato verbalmente all'esperto stimatore, che solo a seguito dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico si potrà ipotizzare una sanatoria.
Visto l'attuale stato di *"vacatio"* inerente la normativa urbanistica, l'esperto stimatore, in via del tutto prognostica e in base alla citata Legge Regionale n. 17/82, che nello specifico prevede a mezzo dell'art. 4 comma 1 *"Nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati: a) all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti; b) all'esterno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc mq; in questo caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione, a cura del concessionario, di un atto che vincoli ali' attività agricola la destinazione dei fabbricati in progetto "* ritiene che:

1. per le discrasie rilevate nell'appartamento (foglio 11 p.lla 5271, sub 66, cat. A/2) quelle descritte al punto numero 1 e al numero 2, ossia la diversa distribuzione interna e la modifica della posizione della finestra del bagno 2 e la variata dimensione della

finestra dell'ambiente 2, ritiene presumibile la sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.

I costi per il rilascio del permesso in sanatoria ex art. 36, comma 2, del D.P.R. 380/2001 sono:

- Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 0,11) x 2 = € 1.100,00
- Spese tecniche = 1.500,00
- Aggiornamento catastale = € 500,00

2. per quanto concerne la difformità riscontrata nel Box auto (foglio 11 p.lla 5271, sub 119, cat. C/6), ossia la diversa destinazione d'uso, ritiene presumibile la sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.

I costi per il rilascio del permesso in sanatoria ex art. 36, comma 2, del D.P.R. 380/2001 sono:

- Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 0,11) x 2 = € 1.100,00
- Spese tecniche = 1.500,00
- Aggiornamento catastale = € 500,00

Si precisa che per tutto quanto sopra riportato, precisamente quanto riferito in ordine all'attuale stato di "vacatio" riferito alla normativa urbanistica, il giudizio espresso dall'esperto stimatore in ordine alla sanabilità o meno del bene de quo è di tipo prognostico ed è fatto salvo il potere autoritativo dell'amministrazione competente, anche in ordine alla diversa quantificazione, integrazione o aggiornamento degli importi indicati dallo scrivente che potranno essere confermati o meno solo nella fase di istruttoria della pratica edilizia.

Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile, non è stato possibile reperire informazioni circa l'amministrazione condominiale, non sia hanno dunque informazioni di eventuali oneri insoluti o vincoli condominiali;

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia depositata in cancelleria e pubblicato sul sito Internet www.asteannunci.it e sul portale delle vendite pubbliche (PVP).

DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA TELEMATICA.

Il gestore della vendita telematica é la **società EDICOM FINANCE S.r.l.**

Il portale del gestore della vendita telematica é il **sito www.garavirtuale.it;**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato ***Dott. Giuseppe Savona.***

OFFERTE DI ACQUISTO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE- CONTENUTO

1. L'offerta d'acquisto potrà essere formulata **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

2. Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- 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 dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e 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; l'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, **con la precisazione 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;**
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

3. All'offerta dovranno essere **allegati:**
- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso Banca Sella e recante il seguente** IBAN: IT02A0326812000052914015770 dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento del legale rappresentante, del 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 sia 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.

4. In via alternativa, l'offerta potrà essere:
- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 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 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

5. L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica

(segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

6. 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 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo del professionista delegato: giuseppe.savona@odcecnapoli.it;

7. Nei casi 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 intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

1. La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto del gestore della vendita EDICOM FINANCE S.R.L. aperto presso Banca Sella e recante il seguente IBAN**: IT02A0326812000052914015770; la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

2. Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 394/2019 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; in particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontrerà l'accredito delle somme sul conto corrente bancario del gestore della vendita, l'offerta sarà considerata inammissibile.

3. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge) verrà restituito - previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

4. 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.

TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE
VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1. L'offerta di acquisto ed il versamento della cauzione dovrà avvenire **in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 dell'11/01/2027, giorno precedente l'udienza di vendita telematica.** Si consiglia pertanto di procedere con congruo anticipo onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione.

2. 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, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata;

3. nella data e all'ora stabilita per la vendita, giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per la formulazione delle offerte, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con modalità telematiche.

4. L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via Agostino Depretis n. 19.

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

6. Nello specifico, **le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica** sopra indicate;

7. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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;

8. **Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:**

- verifica 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:
- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procede 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

9. L'offerta presentata è irrevocabile.

<u>In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:</u>

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

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), 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 secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.
Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;
In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:
a) il professionista procederà anzitutto ad avviare **la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita);**
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 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;

GARA TELEMATICA ASINCRONA TRA GLI OFFERENTI

1. la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore ad **euro 3.000,00 (eurotremila/00);** iii) 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 abbia 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,** con esclusione del sabato e dei giorni festivi;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà

prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI

1. l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;
2. una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);
3. le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
4. Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati;
5. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

1. il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;**

2. il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

a) o tramite consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile** intestato al **"Tribunale di Napoli Nord procedura esecutiva n. 394/2019 R.G.E."**;

2. oppure con **bonifico bancario sul conto corrente bancario "procedura"** intestato al **"Tribunale di Napoli Nord procedura esecutiva n. 394/2019 R.G.E."** In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate del predetto conto bancario "procedura", (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
3. in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; il professionista procederà a fissare immediatamente 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.;
4. 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; per l'effetto il professionista delegato è autorizzato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

VERSAMENTO DELLE SPESE

1. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, nel termine fissato per il versamento di quest'ultimo e con le stesse modalità sopra indicate dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e <u>le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario</u> (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, tramite consegna al professionista delegato di un ***assegno circolare non trasferibile intestato al*** **"Tribunale di Napoli Nord proc. Esec. n. 394/2019 R.G.E.".**

2. Il prezzo del lotto è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario medesimo sarà tenuto alle relative integrazioni;

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Se entro il termine di cui sopra non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c. il G.E. con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.

La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

1. 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;

2. 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; i) 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.

REGIME DELLA VENDITA
PRECISAZIONI

1. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.
2. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA la parte è tenuta a versarla al professionista delegato nel medesimo termine e con le medesime modalità previste per il versamento del saldo prezzo.
3. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi previsti dal DM n. 227 del 15/10/2015 pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/2016, nonché le spese per la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni);
4. il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;
5. la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese dell'aggiudicatario, ove quest'ultimo 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;
6. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita della consistenza immobiliare, che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e che si intende ben conosciuto da chi presenta domanda per partecipare all'incanto.
Dalla lettura del titolo di provenienza non risultano trasferite ed indicate pertinenze esclusive all'unità immobiliare. All'art. 3 del suddetto titolo è precisato quanto segue:" La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato e comprende inoltre i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni del complesso edilizio, quali il viale al piano terra sub 1, la corte sub 38, le rampe di discesa ai garages e l'area di manovra al piano seminterrato distinta con il sub 16, l'androne, il vano scala, l'area antistante il corpo di fabbrica, l'area di disimpegno al piano terra, le cisterne per l'approvvigionamento del gas, il tutto come meglio precisato nel titolo di provenienza a dirsi, al quale le parti fanno espresso riferimento". Per tutto quanto non riportato si rinvia alla lettura dei titoli di provenienza.
2. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo in quanto 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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.

3. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;
4. Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e 40 della legge n. 47/1985.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

1. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali sulle imposte previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1 nota II bis della Tariffa Parte Prima del d.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, così come modificato dall'articolo 3 comma 131 della legge n. 549, previa dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità, da depositare presso lo studio del professionista delegato entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.
2. L'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 497 legge 23/12/2005 n. 266 legge finanziaria 2006, se trattasi di cessione in favore di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali, avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, potrà richiedere, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo–valore; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di opzione per tale criterio impositivo, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, a spese del creditore procedente, mediante:
a) inserimento sul **Portale delle vendite pubbliche, almeno settanta (70) giorni prima** del termine fissato per la presentazione delle offerte, dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;
b) pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c., in giorno festivo, **sul quotidiano "Il Mattino", edizione locale, almeno 45 giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita; l'estratto da pubblicare sul quotidiano riporterà i seguenti dati: numero della procedura esecutiva; numero del lotto; diritto oggetto della vendita forzata (proprietà piena o nuda, quota indivisa, usufrutto o altro); ubicazione del bene (comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, piano); tipologia (ad es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); descrizione sommaria (con consistenza espressa in mq. e/o in numero di vani); stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); notizie urbanistiche essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); prezzo-base della vendita senza incanto e dell'eventuale vendita con incanto; termine e luogo

di presentazione delle offerte; data, ora e luogo della vendita; nome e recapito telefonico del professionista delegato alla vendita, nonché nome e recapito telefonico del custode giudiziario; il sito Internet dove è pubblicata l' ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni;

c) inserimento dell'ordinanza di delega, avviso di vendita, relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici **sul sito Internet www.asteannunci.it almeno 60 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

d) **distribuzione almeno 20 giorni** prima - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di **n. 500 missive non nominative** contenenti l'annuncio della fissata vendita (precisamente, 500 missive per ogni lotto dislocato in città diverse o in quartieri diversi della stessa città);

2. Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo almeno **30 (trenta)** giorni prima della data e dell'ora della vendita.

3.Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli alla Via Depretis, 19.

4.Circa le modalità di visita da parte degli interessati:

- gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita;
- gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; inoltrata la richiesta, la disamina dei beni in vendita si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati:

5. Per ogni altra informazione far riferimento allo studio del Professionista Delegato nonché custode giudiziario, dott. Giuseppe Savona (Tel. 081.5517801).

Napoli lì, 30/10/2026

Il professionista delegato
Dott. Giuseppe Savona