Studio CASILLO RUSSO
Dottori Commercialisti Associati e Partners
Via Fonseca n. 10 - Casoria (Na)
Part. IVA 039230

ID 30195

ORIGINALE

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

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

Procedura esecutiva immobiliare RGE **171/2025** del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Annamaria Buffardo.

Il dott. Francesco Russo, con studio in Casoria (Na) alla Via Eleonora Pimental Fonseca, 10, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

AVVISA che

il giorno ***09/febbraio/2027 alle ore 15,30*** si 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 rende noto, altresì:

che 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 di vendita;

che le **offerte di acquisto** dovranno essere **presentate esclusivamente con modalità telematica** ed essere **trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita** e, pertanto, **entro le ore 23.59** (*ventitré e minuti cinquantanove*) **del giorno precedente la vendita e cioè entro** **le ore 23.59 del giorno 08/febbraio/2027**

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 giorno 08/febbraio/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

Descrizione Lotto

L'esperto estimatore Arch. Pettinati, in risposta al *Quesito 4* del suo Elaborato peritale, *pag. 27 e seg.*, in ordine alla descrizione del Lotto riferisce quanto segue:

*" **Lotto unico**: appartamento sito in Casoria, vico I° Santa Croce s.n.c. (già n.2) riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria, con i seguenti dati: Foglio 17, p.lla 359, sub 5, **libero e non occupato.***

Il cespite pignorato è parte del fabbricato, sito in Casoria (Na), avente accesso dal cancelletto senza numero civico (già n. 2) sito a destra per chi arriva alla fine di vico I° Santa Croce. Oggetto della presente disamina è l'appartamento posto al piano primo avente accesso dalla prima porta posta a destra per chi sale le scale. Oggetto del pignoramento è la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile suindicato. Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore. Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è stato identificato nella vax catastale che si allega ***(cfr. ALLEGATO 4)****. L'immobile, sottoposto a pignoramento, si sviluppa su due livelli con scala interna di collegamento. Esso si compone di: ingresso-living con predisposizione dell'angolo cottura, disimpegno, piccolo ripostiglio e bagno al piano primo e due vani con disimpegno al piano soppalco. L'altezza interna dell'immobile è pari a m.l. 2.22 a piano primo e m.1.99 al piano soppalco. Vengono allegati al presente elaborato peritale: la planimetria e il rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi* ***(cfr. ALLEGATI 2-3)****.*

Confini

Il lotto unico suindicato confina:

Nord-est con p.lla 368 del foglio 17 del Comune Casoria (Na)
Sud-Est con p.lla 335 del foglio 17 del Comune Casoria (Na);
Sud-ovest con pianerottolo di accesso e vano scala.

Estremi catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli con i seguenti dati:
- ***foglio 17 particella 359, sub 5, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani****, superficie totale 50 mq., escluse aree scoperte 50 mq. rendita Euro 34,09, indirizzo Vico I di via Santa Croce n. 1, piano 1, intestato a Omissis, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Omissis e a Omissis proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Omissis* ***(cfr. ALLEGATI 5-6)****.*

Difformità catastali:

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi per:

realizzazione del soppalco interno;
variazioni prospettiche;
diversa dislocazione degli spazi interni.

Si è provveduto ad effettuare la sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale con opportuna indicazione grafica delle difformità riscontrate ***(cfr. ALLEGATO 13)****.*
L'aggiornamento catastale, con procedura docfa, potrà essere effettuato solo previo ripristino dello stato dei luoghi legittimo e risoluzione della problematica relativa alla consistenza dell'area esterna di pertinenza.
Per la parte urbanistica *si rimanda integralmente al paragrafo 6 della presente relazione.*

Regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

In ordine alla regolarità urbanistica, in risposta al *Quesito 6* del suo Elaborato peritale, *pag. 29 e seg., l'esperto estimatore arch. Pettinati riferisce testualmente:*

"... l'epoca di costruzione del fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata, è antecedente al 1942 e a quell'epoca non occorreva alcun provvedimento autorizzativo e/o licenza edilizia per poter edificare. Fino all'approvazione della Legge Ponte in materia di edificazione vigeva l'art. 31 della Legge "Fondamentale" n. 1150 promulgata il 17 agosto 1942 con efficacia dal 31/10/1942. Esso prevedeva e statuiva che «chiunque intendeva eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, occorreva chiedere apposita licenza al podestà del comune».

L'immobile in oggetto è stato edificato in data remota, ma l'anteriorità della costruzione al 1942 non è sufficiente ad escludere eventuali illegittimità dello stesso.
L'immobile nel tempo è stato oggetto di "rimaneggiamenti" e "superfetazioni".
Come base di verifica e di confronto con lo stato attuale dei luoghi per determinare la legittimità urbanistica del bene è stata assunta la planimetria catastale di impianto datata 31.12.1939 ***(cfr. ALLEGATO 6).***

Rispetto a quest'ultima sono state rinvenute delle difformità non sanate e, precisamente:

- *variazioni prospettiche2;*
- *diversa dislocazione degli spazi interni;*
- *realizzazione di un soppalco non legittimo.*

Il soppalco realizzato ha generato ambienti non abitabili, sia sopra che sotto, con altezza interna inferiore a m.l. 2.70, da colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico, è emerso che non è possibile sanare le difformità riscontrate.
Non è possibile derogare alle norme previste dal D.M. 05/07/1975 che stabilisce l'altezza minima e i principali requisiti igienico-sanitari dei locali d'abitazione3.
Per gli abusi effettuati da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria di Napoli non sono state rinvenute pratiche edilizie, domande di condono, né sono state rinvenute ordinanze di abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.
Ciò premesso occorrerà determinare il costo occorrente per ripristinare lo stato dei luoghi pregresso e recuperare l'abitabilità del cespite, sottoposto a pignoramento.
Tutto ciò premesso l'unità immobiliare subastata sconta nella formulazione del giudizio
di stima inevitabilmente un ribasso per le problematiche urbanistiche suindicate.
Per tale immobile, allo stato, non è possibile, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare D.I.A., C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, previa rimissione in pristino e recupero della legittimità urbanistica nella sua interezza.
L'immobile, oggetto della presente procedura, ricade in:
- zona A – "abitati storici" – in tale zona è prescritta la conservazione, la manutenzione, il ripristino per quanto necessario, degli spazi scoperti sistemati a verde, sia pubblici che privati, di interesse storico e/o di valore urbano: è esclusa ogni nuova costruzione …(cfr. ALLEGATO 12).
L'intero territorio comunale di Casoria, inclusa via Santa Croce, è classificato in zona sismica 2 (media sismicità), la zona 2 comporta un rischio sismico significativo, il che implica l'obbligo di rispettare specifiche norme antisismiche per nuove costruzioni, interventi strutturali, miglioramento o adeguamento sismico4.
L'area ricade anche nella zona di attenzione per la presenza di cavità sotterranee. Area di attenzione archeologica.
La normativa in zona A è finalizzata alla conservazione e alla valorizzazione, limitando fortemente le nuove edificazioni a favore del recupero dell'esistente.
La ristrutturazione edilizia è permessa di solito solo se non comporta modifiche sostanziali alla tipologia dell'edificio.
Essendo parte del nucleo storico, l'area è soggetta a restrizioni sulla conservazione delle facciate e degli elementi architettonici.
La Regione Campania applica tutele paesaggistiche che regolano le modifiche esterne ai fabbricati. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dalle NTA a cui si rimanda integralmente (art. 8a - ***cfr. ALLEGATO 12)5****.*
Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che ***non*** *è possibile sanare gli illeciti riscontrati.*
Gli illeciti suindicati ***non sono sanabili*** *né in via ordinaria con accertamento di conformità, poiché la normativa di zona non lo consente, né in via straordinaria ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della L. 47/85 e successive modifiche poiché la ragione di credito6, per la quale si interviene, è successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono.*
L'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, ***non*** *può presentare istanza di condono. Non esiste attestato di certificazione energetica (APE) posseduta dall' immobile staggito né ovviamente è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.*
omissis

zoning

Non è stato esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa. I costi per l'eventuale acquisizione dell'APE risultano pari a circa E. 300,00. Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso "compromesso", esposto comunque al rischio reale di essere prima o poi parzialmente demolito *(eliminazione del soppalco e demolizione del ripostiglio esterno, ricavato sul terrazzo comune) e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare D.I.A., C.I.L.A, S.C.I.A. o permesso a costruire, previo ripristino dello stato dei luoghi legittimo, si è dell'opinione, che si debba applicare una opportuna percentuale di deprezzamento al valore del bene che tenga conto di tutte le siffatte criticità ossia dei costi occorrenti per la rimissione in pristino compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia. Il valore ottenuto tiene conto che il bene, posto in vendita, sconta un ribasso sul mercato per le problematiche urbanistiche riscontrate, per le parziali illegittimità rilevate. Ovviamente non esiste dichiarazione di abitabilità/agibilità per il bene pignorato."*

. ***Il tutto come meglio precisato, descritto e valutato dall'arch. Adriana Pettinati con la CTU datata05.03.2026, riversata in atti, cui il presente Avviso si riporta e fa completo riferimento.***

Prezzo base d'asta € 40.000,00 *(dicesi quarantamila/00 euro)*

Offerta Minima Presentabile *(pari al 75% del prezzo a base d'asta)* **€ 30.000** *(dicesi trentamila/00 euro)*

Aumento minimo in caso di Gara tra gli Offerenti € 1.500,00

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la *società EDICOM FINANCE SRL SU*
Il portale del gestore della vendita telematica è il sito *internet* www.garavirtuale.it
Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato ***dott. Francesco Russo***

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 www.garavirtuale.it , cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (*pari almeno al 10% del prezzo offerto*) e pagamento 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 (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. 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 (*a pena di inammissibilità*);
- 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*);
- 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*).

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.

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*.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it* con la precisazione che:
a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (*segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito*), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (*salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo*).

Si comunica, inoltre, che:
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante *invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato* *francesco.russo@commercialistinapolinord.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 del gestore della vendita dedicato* al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente **IBAN: IT02A0326812000052914015770.**

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 171/2025 R.G.E.**, *lotto unico versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:
- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.



Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato *(che, come detto, dovrà avvenire entro il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse)* 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 (*EDICOM FINANCE SRL SU*) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato ovvero presso il luogo da questi scelto.
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 trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;
- 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 ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIÚ OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta (*rectius*, maggior prezzo offerto) ovvero sull'offerta migliore, quest'ultima individuata sulla base dei seguenti parametri i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori ad € 1.500,00.

In particolare:

- l'offerta minima di rilancio per l'acquisto deve essere così determinata:

VALORE LOTTO	RILANCIO
da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,0 0	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

- 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.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito di tali verifiche, il professionista procederà **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 o si sia celebrata la gara *(anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore)*, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante 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.

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 mancato 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 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), a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

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

Il fondo spese dovrà essere versato 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.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario. entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, 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.

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.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

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

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.

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.

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.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

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

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 scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (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 scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

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

d) mediante pubblicazione, 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 www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

e) 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, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il delegato dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto, e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza, con 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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato (inserire tutti i dati).

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

Casoria lì 04 novembre 2026

Il professionista delegato
dott. Francesco Russo