TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 218/2025 del Tribunale di Napoli Nord, Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Lorella Triglione.

L'avv. Francesco Colucci, con studio in Baiano (Av) alla Via Fratelli Rosselli n. 20, delegato per le operazioni di vendita forzata con ordinanza del 23.09.2026, dell'immobile di seguito descritto:

A V V I S A

che il giorno **23.02.2027** alle ore **15:15**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Baiano (Av) alla Via Fratelli Rosselli n. 20, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, di seguito descritto.

Si precisa che:

(a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro le ore 23:59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **22.02.2027**;

(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;

(d) l'inizio delle operazioni di vendita telematica è fissato in un giorno compreso tra il lunedì ed il venerdì ed in un orario compreso tra le ore 10:00 e le ore 17:00, mentre il termine per la formulazione delle offerte scade in un giorno non festivo, con esclusione del sabato.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

- VALORE D'ASTA (PREZZO BASE DI RIFERIMENTO): euro 110.000,00;

- OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% DEL VALORE D'ASTA): euro 82.500,00;

- RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 3.000,00;

- CAUZIONE DA VERSARSI AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: pari almeno al 10% del prezzo offerto;

L'offerta minima non può essere inferiore di un quarto al valore d'asta: le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d'asta sono inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Trovano applicazione le disposizioni dell'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c., nella versione introdotta dal d.l. n. 83 del 2015, convertito in l. n. 132 del 2015.

Piena ed intera proprietà di un appartamento a piano primo (interno 3), sito in Sant'Antimo (NA) al Corso Michelangelo n. 269, riportato in catasto fabbricati al foglio 1, p.lla 888, sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, R.C. € 340,86.

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, adibiti a civile abitazione, e da un piano seminterrato adibito a locale artigianale-commerciale. Il fabbricato ha struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento, muratura di chiusura perimetrale in blocchi forati di laterizio e partizioni interne in blocchi di laterizio dello spessore di 10 cm.

All'appartamento si accede direttamente da Corso Michelangelo n. 269, mediante un cancello carrabile ed uno pedonale in ferro, che immettono in una corte comune, dalla quale si raggiungono l'androne ed il vano scala di collegamento con i piani superiori. L'unità abitativa corrisponde alla porta di accesso posta a destra da chi sale le scale.

PIANO PRIMO composto da: living con tinello, corridoio, due camere da letto, due locali w.c., locale lavanderia e balconata prospiciente i lati nord, est ed ovest.

L'appartamento occupa in pianta una superficie utile di circa 124 mq (calcolata al netto dei muri esterni ed al lordo dei tramezzi interni), con altezza interna utile di

m 2,95. La superficie convenzionale determinata dall'esperto è di mq 130,14, così ripartita: living con tinello mq 57,54; lavanderia mq 1,93; corridoio mq 8,62; camera 1 mq 22,46; camera 2 mq 15,94; w.c. 1 mq 10,08; w.c. 2 mq 3,05; balconata (ragguagliata) mq 10,52.

In particolar modo si sottolinea che:

- gli infissi esterni sono in alluminio sul lato esterno ed in legno sul lato interno, con sistema di oscuramento composto da napoletane in ferro; le bussole interne sono in legno tamburato effetto noce, con maniglieria in ottone lucido;
- la pavimentazione della zona living e del corridoio è in gres porcellanato di dimensioni 40x40 cm di colore bianco venato; le camere hanno pavimento in ceramica di dimensioni 33x33 cm di colore beige; il w.c. 1 ha pavimento e rivestimento in ceramica 20x30 cm di colore bianco; il w.c. 2 ha pavimento in ceramica 20x30 cm di colore bianco e rivestimento in maioliche 25x50 cm di colore beige venato con greca decorativa; il rivestimento della cucina è in gres porcellanato 20x20 cm di colore bianco venato; la pavimentazione della balconata è in gres porcellanato 30x30 cm di colore terra di Siena; pareti e soffitti hanno intonaco liscio e pittura lavabile a varie cromie;
- l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio collegati ad una caldaia esterna non funzionante; l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico; per il raffrescamento è presente un climatizzatore, con motore esterno e macchina interna, nella zona living; l'immobile è sprovvisto di gas metano;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, dotato di quadro con salvavita;
- l'esperto ha stimato in € 3.000,00, IVA compresa (calcolo forfettario), il costo di adeguamento dell'impianto di riscaldamento.

Al momento del sopralluogo l'immobile versava in discreto stato manutentivo.

L'immobile ricade in una zona semiperiferica rispetto al centro cittadino, caratterizzata da alcuni fabbricati multipiano edificati sul fronte del Corso Michelangelo, con aree agricole distribuite a macchia di leopardo. La zona è ben collegata al centro cittadino e presenta alcuni punti commerciali raggiungibili a piedi.

L'immobile non ricade all'interno di un condominio; secondo quanto dichiarato dagli esecutati in sede di sopralluogo, le spese di gestione delle parti comuni sono suddivise bonariamente tra i comproprietari.

DATI CATASTALI: NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 1, particella 888, subalterno 4, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, piano primo, interno 3, rendita catastale euro 340,86.

Il fabbricato insiste sul lotto di terreno già censito al catasto terreni al foglio 1, p.lla 888 (are 6,64). L'esperto ha rilevato che la particella di terreno su cui insiste il fabbricato è attualmente riportata al foglio 1, p.lla 1717, qualità ente urbano di mq 664, costituita con Tipo Mappale del 20.07.2010 e derivante dalla p.lla 888.

CONFINI: l'appartamento confina a nord, est ed ovest con corte comune ed a sud con l'appartamento riportato al sub 5.

Dal punto di vista catastale, l'esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in merito a:

- diversa posizione delle bucature esterne;
- realizzazione di una finestra.

La regolarizzazione richiede la presentazione di un DOCFA, con spesa forfettaria stimata dall'esperto in € 450,00 (IVA e CNPAIA comprese). L'esperto segnala inoltre che l'intestazione catastale del bene è errata: l'immobile è riportato in piena proprietà in capo ad uno solo degli esecutati, anziché in capo ad entrambi per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 dell'intero ciascuno, come indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione.

Dal punto di vista urbanistico, l'esperto ha rilevato che per l'appartamento vi è Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 724/94, pratica n. 1025 del 30.06.2006. Il certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo riporta, per mero errore materiale, la pratica n. 1706 in luogo della n. 1025, indicata sui grafici e sul titolo edilizio.

Lo stato dei luoghi risulta conforme ai grafici allegati al predetto titolo edilizio, a meno delle seguenti difformità:

- diversa posizione delle bucature esterne;
- realizzazione di una finestra.

Secondo quanto appreso dall'esperto presso l'Ufficio Tecnico comunale, tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria. La relazione di stima non riporta indicazioni sull'esistenza del certificato di agibilità.

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Sant'Antimo l'area ricade in zona E (zona agricola), nella quale è consentita l'edificazione al solo servizio dell'attività agricola, nei limiti dell'indice di zona pari a 0,03 mc/mq e con altezza massima di 7,30 ml; sono inclusi in questa zona i vivai esistenti ed è vietato l'abbattimento degli alberi d'alto fusto esistenti. Sulla zona interessata non sono presenti vincoli, usi civici, censi e livelli; il bene non insiste su suolo demaniale o bene indisponibile del Comune; l'immobile non è riconosciuto di interesse storico, artistico, archeologico ed etnografico e non costituisce bene culturale, ambientale e paesaggistico.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: al momento del sopralluogo l'immobile risultava sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.); l'esperto ha stimato in € 250,00 (IVA e CNPAIA comprese) il costo per l'acquisizione dello stesso.

SANABILITA' E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per la regolarizzazione edilizio-urbanistica l'esperto ha previsto un costo di € 3.000,00 per la definizione della SCIA in sanatoria, per oneri tecnici (oltre IVA e CNPAIA), ed € 1.032,00 per sanzione amministrativa, diritti di segreteria e costi di costruzione (calcolo forfettario), per un totale di € 4.032,00, oltre ulteriori spese, al momento non prevedibili, da corrispondere al Comune di Sant'Antimo.

Si ricava che le detrazioni operate dall'esperto nella determinazione del valore ammontano complessivamente a:

- adeguamento dell'impianto di riscaldamento: € 3.000,00;
- acquisizione dell'A.P.E.: € 250,00;
- spese per la definizione della pratica catastale: € 450,00;
- spese per la definizione della pratica edilizio-urbanistica: € 4.032,00;

TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE € 7.732,00.

Quanto all'occupazione, al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era occupata dagli esecutati, quale loro abitazione principale.

Quanto alla provenienza, l'immobile è stato realizzato dai coniugi esecutati sul lotto di terreno loro pervenuto per:

- atto di compravendita del Notaio Flavio Prattico del 08.03.1985, trascritto il 02.04.1985 ai nn. 9416/7957, con il quale uno degli esecutati acquistava, unitamente ad altri soggetti, la piena proprietà di un appezzamento di terreno in Sant'Antimo alla strada provinciale Sant'Antimo-Cesa, della superficie di are 6,75, in catasto al foglio 1, p.lle 888 (are 6,64) e 811 (are 0,11);
- atto di compravendita del Notaio Amalia Tucci Pace del 30.10.1985, trascritto il 30.11.1985 ai nn. 26658/21743, con il quale gli esecutati acquistavano da terzi la residua quota, in ragione di 2/3, del predetto appezzamento di terreno.

Il tutto così come meglio e dettagliatamente precisato ed analiticamente descritto nella relazione di stima dell'esperto stimatore, Arch. Barbara Apa, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

MODALITA' 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 Avv. Francesco Colucci.

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/), accessibile anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 al modulo

web “Offerta Telematica” sopra indicato, che consente l’inserimento dei dati e della documentazione necessaria.

Si precisa, infatti, che per partecipare è necessario il versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e il pagamento del bollo (dell’importo di euro 16,00).

L’offerta è irrevocabile.

L’OFFERTA DEVE CONTENERE i requisiti di cui all’art. 12 del D.M. n. 32/2015 e, in particolare:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), con la precisazione (come già detto) che 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 la automatica esclusione di tutte le offerte;

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 (con la precisazione che, in fase di compilazione dell’offerta, nel campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e i dati di restituzione della cauzione;

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

ALL’OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente;

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770, per l'importo della cauzione;
- 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 prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e 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), aggiornato all'attualità, 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 dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che effettua l'offerta (a pena di inammissibilità);
- se l'offerta è formulata a mezzo di procuratore legale (non per persona da nominare) ai sensi dell'art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza, l'aggiudicazione avverrà in proprio).
- 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:

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 dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68 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.

Tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta Telematica", dovrà essere inviato 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). Il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti online" tramite PagoPA, utenti non registrati, voce "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 cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Si precisa che:

A) 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, del D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato avv.francesco.colucci@legalmail.it;

B) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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

L'importo della cauzione, nella misura almeno pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato in un'unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita telematica dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente codice IBAN **IT02A0326812000052914015770**, con causale "Proc. Esecutiva n. 218/2025 R.G.E., lotto n.1, versamento cauzione".

Il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta: 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 riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nel caso di bonifico estero in 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 e, se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, l'offerta sarà esclusa.

Che 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 e 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;

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non aggiudicatari, tramite bonifico esclusivamente sull'IBAN di provenienza, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta. Nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione avrà luogo dopo le deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario sarà versato, a cura del gestore della vendita telematica, sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato dell'IBAN di tale conto.

La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e, come precisato nel paragrafo sul saldo prezzo, in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali avverranno tramite il portale www.garavirtuale.it, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato; il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Nello specifico:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; il gestore 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 e verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito 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 o 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:

- verificherà sul portale del gestore l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico, con indicazione dell'esatto importo della cauzione versata;
- 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.

Saranno dichiarate inefficaci o inammissibili:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al valore d'asta;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate, per la quale non risulti l'accredito sul conto del gestore;
- le offerte prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega e nel presente avviso a pena di inammissibilità.

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 ed 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 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 G.E.; nel secondo caso, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

a) il professionista procederà anzitutto ed in ogni caso ad avviare la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci indicato nel presente avviso;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e procederà alle determinazioni sull'aggiudicazione. Individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine, 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) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara, o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento), sia pari o superiore al VALORE D'ASTA, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

d) qualora il miglior prezzo sia inferiore al VALORE D'ASTA, 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 G.E.; nel secondo caso, procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara, in misura non inferiore al rilancio minimo di euro 3.000,00;
- 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 giorno **25.02.2027** (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha 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);
- il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci decorrerà dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e i successivi decorreranno dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);
- 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, e quindi il giorno **26.02.2027 alle ore 15:15**.

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. Al riguardo, si ribadisce che saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato e quelle inferiori di oltre un quarto al valore d'asta,

nonché quelle non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate ovvero prive della documentazione indicata nell'ordinanza di delega a pena di inammissibilità.

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. I due giorni della gara non coincideranno con il sabato e la domenica.

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 professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo, oltre IVA se dovuta, dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale; Cass., n. 18421 del 2022), 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 prezzo dovrà essere versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa; in caso contrario l'unico termine perentorio resta quello di 120 giorni.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord ("Tribunale Napoli Nord Proc. n. 218/2025 R.G.E.") e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, con indicazione del numero della procedura. L'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate di tale conto.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria, con ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646, del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 385), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate. Dopo che l'aggiudicatario avrà versato il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all'80% del prezzo, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993, e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; il professionista fisserà immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni dell'ultimo tentativo di vendita e trasmetterà gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di pagamento (bonifico bancario), dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo IVA se dovuto, i diritti e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il versamento dovrà essere eseguito con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord ("Tribunale Napoli Nord Proc. n. 218/2025

R.G.E.") destinato alle spese di trasferimento. L'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate di tale conto.

Gli importi versati dall'aggiudicatario saranno sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (Cass., n. 4447 del 2023).

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

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.

DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., 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 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. A tal fine l'aggiudicatario potrà utilizzare il modello che il delegato metterà a disposizione su richiesta.

Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non sia resa nel termine, il professionista predisporrà bozza di decreto di decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione all'aggiudicatario decaduto del saldo prezzo e del fondo spese eventualmente versati.

Al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inoltre fornire la documentazione relativa al proprio regime patrimoniale, se coniugato, e ai presupposti di eventuali agevolazioni fiscali, nonché comunicare per iscritto l'eventuale volontà di esonerare il custode dalla liberazione dell'immobile.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento, la quota del compenso del professionista delegato ai

sensi del D.M. n. 227 del 2015 e ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita, 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, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

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 sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 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;

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, seguendo le prescrizioni generali per la predisposizione uniforme di cui alle linee guida approvate dal Presidente del Tribunale con decreto n. 54/2025 del 6.05.2025, 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, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti 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), 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di tali iscrizioni e trascrizioni sono poste a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale e/o tributario 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.

PUBBLICITA' LEGALE

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

a) inserimento di un annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 c.p.c., tra novanta (90) e centoventi (120) giorni prima della data fissata per la vendita (nel caso di primo tentativo di vendita), ovvero tra sessanta (60) e novanta (90) giorni prima della data fissata per la vendita (nel caso di ulteriori pubblicazioni), con allegazione di 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 Inlinea S.p.A. avrà cura di inserire il lotto 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 posto in vendita;

d) pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita, 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 Inlinea S.p.A., tramite il servizio "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) pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

L'avviso sarà comunicato, almeno 30 giorni prima della data della vendita, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c., alle parti (esecutati, creditore procedente e creditori intervenuti), agli eventuali creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se si tratta di bene oggetto di comunione legale) e al debitore originario (se la procedura prosegue contro il terzo proprietario ex artt. 602 e ss. c.p.c.). Nel caso di esecutato non costituito, il deposito dell'avviso di vendita nel fascicolo telematico equivale a comunicazione dello stesso, ai sensi dell'art. 492, comma 2, c.p.c.

Gli interessati all'acquisto hanno diritto di esaminare il bene in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita deve essere inoltrata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario, Avv. Francesco Colucci, con studio in Baiano (Av) alla Via Fratelli Rosselli n. 20 (cell. 3492670357, email avv.francesco.colucci@gmail.com); la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati ed a impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Il custode potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, accompagnare a visitare il bene, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita, e illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare. Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, Avv. Francesco Colucci, con studio in Baiano (Av) alla Via Fratelli Rosselli n. 20.

Il professionista delegato
Avv. Francesco Colucci