TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Liquidazione Controllata n. 3/2025
****

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA TELEMATICA

L'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Napoli Nord, gestore della vendita telematica relativamente ai beni del procedimento di Liquidazione Controllata n. 3/2025 – Tribunale di Napoli Nord;

AVVISA

che dalle ore 15:00 del giorno 12/01/2027 alle ore 15:00 del giorno 15/01/2027, si darà luogo alla vendita telematica degli immobili come sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per i lotti come di seguito indicati, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO:

La porzione immobiliare oggetto di stima è costituita da unità ad uso abitativo posta al piano terra di un edificio plurifamiliare di corte, ubicato nel Comune di Sant'Arpino (CE), alla via Luigi Pirandello n. 5, con accesso attraverso la corte condominiale. L'accesso all'alloggio avviene direttamente dal cortile comune; l'unità presenta una distribuzione interna funzionale e razionale, articolata in ingresso/soggiorno, ripostiglio, cucina/pranzo, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno, oltre a terrazzo porticato posto sul fronte. L'ingresso alla corte condominiale avviene a mezzo di ampio cancello carrabile meccanizzato e di un cancelletto pedonale. L'immobile in oggetto risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune Censuario di Sant'Arpino (CE) come di seguito rappresentato: Fog. 4 Part. 5605 Sub. 12 Cat. A/3 Cla. 4 Cons. 5,0 vani Rendita € 361,52 Piano T

Per ogni migliore individuazione e descrizione, nonché per indicazioni in merito alla situazione urbanistica e catastale, si rimanda alla perizia di stima che è riportata nella sezione "Documentazione", nonché ai rilievi fotografici presenti nella sezione "Foto".

STATO OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta libero.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO € 100.500,00;
OFFERTA MINIMA: € 75.375,00
CAUZIONE: 10% del prezzo offerto;
RILANCIO MINIMO: € 5.000,00.

ONERI

Oltre al prezzo di aggiudicazione andranno aggiunti i seguenti costi:

- Diritti d'asta: 3,9 % sul prezzo di aggiudicazione, oltre iva, a carico dell'acquirente (con un minimo di € 500,00);

- IVA: se dovuta, come per legge.

- Spese accessorie: a carico dell'aggiudicatario ai sensi del D.M. 109/97 e 80/2009, se dovute e documentate.

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario diritti, onorari e spese per il trasferimento del bene acquistato, nonché per la cancellazione delle formalità sullo stesso gravanti, nonché ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Modalità di partecipazione alle vendite giudiziarie
Le operazioni di vendita si svolgeranno a mezzo commissionario con le seguenti modalità:

a) Gara telematica - La vendita si svolgerà, mediante gara telematica, accessibile dal sito www.ivgnapoli.it e/o https://ivgnapoli.fallcoaste.it;

b) Durata e pubblicità della gara – La vendita verrà pubblicizzata almeno 45 giorni prima dell'avvio della gara, sui siti internet, www.ivgnapoli.it e/o https://ivgnapoli.fallcoaste.it, www.fallcoaste.it, nonché sul bollettino ufficiale delle aste giudiziarie;

c) Prezzo base – ai valori suindicati.

d) Esame dei beni in vendita – Le richieste di visite dovranno essere formulate a mezzo mail all'indirizzo **info@ivgnapoli.it;**

e) Registrazione su www.ivgnapoli.it e/o https://ivgnapoli.fallcoaste.it - Gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto dovranno effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sui citati siti web;

I dati inseriti nella registrazione dell'account, saranno utilizzati per l'intestazione delle relazioni di aggiudicazione e relative fatture, qualsiasi richiesta post aggiudicazione non potrà essere presa in considerazione.

L'interessato alla partecipazione alla gara deve depositare, a pena di inammissibilità dell'offerta, contestualmente alla presentazione della stessa mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Istituto Vendite Giudiziarie Napoli"** - **IBAN: IT33X0538775720000001278562,** la cauzione stabilita per il lotto per il quale formula offerta di acquisto.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

La restituzione della cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta o restituzione dell'assegno circolare versato.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 3 giorni, dal giorno 12/01/2027 alle ore 15:00 e terminerà alle ore 15:00 del giorno 15/01/2027. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi *3* minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di *3* minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, si procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato https://ivgnapoli.fallcoaste.it e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

3 - <u>Trasferimento del bene</u>

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento/ rogito notarile.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **"Istituto Vendite Giudiziarie Napoli"** - **IBAN: IT33X0538775720000001278562,** il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni liberi da persone e cose a cura dell'IVG, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

4 - <u>Principali condizioni della vendita</u>

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico

esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione, cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti e quant'altro occorrente.

5 - <u>Avvertimenti e disposizioni generali</u>

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, a ciascuno dei comproprietari degli immobili di cui ai lotti 3 e 4, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

6 - <u>Pubblicazione e pubblicità</u>

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti www.ivgnapoli.it, https://ivgnapoli.fallcoaste.it, nonché sul bollettino delle aste edito da IVG Napoli.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Napoli, lì 10/11/2026

Istituto Vendite Giudiziarie Napoli
Il funzionario incaricato (ex art. 4 e 5 D.M. 109/97)
Dott.ssa Anna Improta

