Dottore Commercialista
Dario Sacco

ATTO ESENTE ID:24637

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione III Espropriazioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il dottor Dario Sacco, delegato per la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione dr.ssa Alessia Iavazzo, con l'ordinanza dell'08.07.2026 nella procedura esecutiva immobiliare n° 341/2020 R.G.E.

AVVISA

che il **giorno 23 Febbraio 2027 alle ore 10.00** presso il proprio studio in Napoli alla Via Arenella n. 12 si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 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.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un appartamento situato al piano primo e di una porzione composta da locale deposito ubicata al piano seminterrato, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato sito nel Comune di Mugnano di Napoli (Na), identificato catastalmente come segue:

1. **Appartamento in Mugnano di Napoli (Na) alla Via Filippo Corridoni n. 14, Piano Primo, censito al NCEU Fabbricati di Mugnano di Napoli Sez. -, Foglio 2, Part. 368, Sub. 5, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Mq. 120 e Rend. Catastale € 383,47.**
2. **Porzione composta da locale deposito in Mugnano di Napoli (Na) alla Via Filippo Corridoni n. 14, al piano seminterrato S1, al NCEU Fabbricati di Mugnano di Napoli Sez. -, Foglio 2, Part. 368, Sub. 3, Cat. C/2, Cl. 1, Mq. 36 e Rend. Catastale € 124,57.**

L'esperto stimatore precisa che: "1. ***l'appartamento*** è costituito da: un soggiorno/cucina, tre camere da letto e un wc oltre al disimpegno e **l'appartamento sub 5 confina con**: corte comune a nord e ad ovest, via Corridoni ad est e fabbricato p.lla 412 a sud e **2. la porzione di locale deposito** non è materialmente separata dalle altre unità presenti nel piano ed è interclusa; tot. sup. commerciale 116,30 mq e **la quota di locale deposito sub 3 confina con**: terrapieno a nord e ad ovest, quota di locale deposito sub 2 ad est e quota di locale deposito sub 4 a sud.

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali sia dell'appartamento che della porzione di locale deposito. Risultano rilasciate: Licenza Edilizia n. 116/1966 e Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi della L. 47/85, n. 783/2008, cui è conforme lo stato dei luoghi".
Non è presente attestato di prestazione energetica (A.P.E.).
Il Lotto è occupato dal debitore esecutato.
Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile non risulta costituito in condominio.
Il bene è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Marco Krogh del 26.05.2009 Rep. 16756 Racc. 6676 Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09.06.2009 ai nn. Registro Generale 30704 e Registro Particolare 20863.
Il tutto come pervenuto all'esecutato con il citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato dall'Ing. Luciano Buonanno relazione di stima depositata il 24.11.2022 ed aggiornata in data 1.07.2026 titolo e perizia cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.
PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: EURO 162.000,00 (Euro Centosessantaduemila/00);
OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 121.500,00 (Euro Centoventunomilacinquecento/00);
Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti EURO 3.000,00 (Euro Tremila/00).

MODALITÁ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.
Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it.
Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il dr. Dario Sacco.
Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre **il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 22 Febbraio 2027 esclusivamente con modalità telematiche** tramite il **modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia** a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite **www.astetelematiche.it**, previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.
All'indirizzo http://pst.giustizia.it è anche consultabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere L'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 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 identificativi (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge) ed i

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- **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.**
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L'indicazione del prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), i dati di versamento della cauzione e 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 devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- L'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione e di ben conoscere lo stato dell'immobile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: **IT29I 03268 22300 052849400447.**
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione **(a pena di inammissibilità)**;

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

- Se il soggetto offerente è una società o 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)**;
- In caso di offerta a mezzo formulata da "procuratore legale" (avvocato e non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando il relativo mandato, redatto per atto pubblico notarile, di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
- 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta **(a pena di inammissibilità)**.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno 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 telematica (tramite carta di credito o bonifico bancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it.

Si precisa 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, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulate mediante invio a mezzo posta elettronica

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

certificata **all'indirizzo PEC del professionista delegato: dario.sacco@odcecnapoli.it.**
Invece, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, 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 del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato, **necessariamente in unica soluzione,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante l'IBAN sopra indicato.
È importante che il bonifico, con causale *"Trib. Napoli Nord Proc. Esecutiva n. 341/2020 R.G.E. versamento cauzione"* 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 riscontrerà 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: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;
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 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.

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 l'offerta verrà considerata inefficace. Del pari l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, 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

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.
L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.
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 non saranno aperte se non 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 con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre, il professionista:
- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- Procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Saranno ritenute **inefficaci** le offerte: presentate oltre il termine fissato, non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra precisate, formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata.
In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

L'offerta è irrevocabile.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBAZIONE SULLE OFFERTE
DISPONE:

- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue: nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:
a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia 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, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Qualora siano validamente formulate **PIU' OFFERTE**, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

Il professionista delegato:

- Individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato- dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- Inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- La gara avrà 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 e, dunque, il giorno 25 Febbraio 2027.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente, di altri 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 di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

- 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.

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 al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e 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 cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 e agli adempimenti consequenziali.

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'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 è inferiore d'importo al valore d'asta;
c) La vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta. il professionista delegato provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Altresì:

- Assegna 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

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

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

nonché:

- Assegna al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- Il professionista delegato provvederà 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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuta all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.
La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali 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 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 il professionista delegato da tale attività con dichiarazione scritta.
La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore e da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero scritto del custode da parte dell'aggiudicatario da depositarsi non oltre il termine del versamento del prezzo.
Ogni onere fiscale/tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.
Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985, presentando domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.
Per tutto quanto non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato **entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO**

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

durante il periodo feriale; cfr. 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 gg; se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 gg, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 gg.

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: tramite **bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione che il delegato aprirà, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

Nella sola ipotesi il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905 ovvero del D.P.R. n. 7/1976 ovvero dell'art. 38 D. Lgs. N. 385/1993, l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate. Il professionista delegato provvederà poi a versare al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari e previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. N. 385/1993, le modalità di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587c.p.c.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Il professionista delegato acquisirà dall'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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 del 21 novembre 2007 n. 231.

Nel caso in cui, entro il termine del saldo prezzo, non è resa la dichiarazione, il professionista delegato predisporrà bozza di decreto di decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.

FONDO SPESE

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (oneri fiscali e/o tributari, oltre la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), **per 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. Gli importi versati dall'aggiudicatario siano sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (Cass., n. 4447 del 2023);**
Il versamento del saldo spese deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente bancario che sarà aperto dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).
In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà 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.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

1) Inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 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**), avendo cura di allegare 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. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
2) 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 i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it;
3) 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;
4) Pubblicazione - tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, **almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it

in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

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

6) Pubblicazione mediante Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria della III Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord. Il custode giudiziario è il dott. Dario Sacco al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni al numero tel. 081.3771321 e cell. 347.5270347, e-mail: dsacco@odcec.napoli.it, pec: dario.sacco@odcecnapoli.it.
Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita;
Gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Napoli, 10 Novembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Dario Sacco

80128 - Napoli – Via Arenella n. 12
Tel. 081.3771321- Cell. 347.5270347
E-mail: dsacco@odcec.napoli.it
Pec: dario.sacco@odcecnapoli.it