TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

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

Procedura esecutiva immobiliare **n.345.2025 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Antonella Paone.

L'avv. Paola Capobianco, con studio in Napoli (80132), P.tta M. Serao,7 - Tel.081/405408 - cell.3808466812 - in qualità di custode giudiziario e delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta (LOTTO UNICO), vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita emessa in data 4.11.2026 e comunicata in data 05.11.2026

AVVISA

che il giorno **23 FEBBRAIO 2027 alle ore 14,30 e segg.,** si procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si 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 FEBBRAIO 2027 entro le ore 23:59;**

(b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

(c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dei seguenti immobili ubicati in Afragola (Na) alla via Antonio Guerra, 19 consistente in: A) APPARTAMENTO cat. A/4, posto al piano primo di un fabbricato in cemento armato e muratura, di tre piani fuori terra e tetto di copertura oltre un piano seminterrato, con cortile interno adibito a parcheggio auto e B) LOCALE DEPOSITO cat. C/2 al piano terra con accesso dal cortile comune.

A) APPARTAMENTO

Il bene è posto al **piano primo** con accesso da una scala scoperta in muratura dal cortile comune. Il cortile, identificato catastalmente al C.T. come particella 1696, nei titoli di provenienza è indicato come cortile comune. L'accesso all'appartamento avviene da un ballatoio; il bene è composto da *cucina-soggiorno, corridoio, due camere da letto, due wc, due balconi ed un ballatoio con un ripostiglio*; l'altezza interna varia da mt. 2,92 a mt. 3,28.

L'impianto elettrico e quello idrico sono a norma, seppur sprovvisti di regolare certificazione; l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a metano e radiatori in alluminio. In dotazione dell'immobile vi è il posto auto condominiale come diritto di proprietà sulle parti comuni. Lo stato generale dell'immobile è in buone condizioni.

La spesa approssimata per la revisione e la **certificazione degli impianti** è stimata in€. 400.L'immobile è dotato di **attestato di certificazione energetica**, con scadenza 16.10.2033, ed è classificato in **Classe Energetica F**.

Il *ballatoio*, che affaccia sul cortile interno e permette l'accesso all'appartamento, è delimitato da una ringhiera in ferro, e lungo il lato sud è stato realizzato un *ripostiglio* con struttura in alluminio; la pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato. La *cucina-soggiorno,* di altezza utile interna mt. 3.28, è pavimentata, come tutto il resto dell'appartamento in mattonelle quadrate di gres porcellanato poste in diagonale, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione colore ocra ed in parte con zoccolatura in parato cartaceo, la porta è in legno e vetro, l'infisso in alluminio con veneziane in ferro. L'affaccio su via Guerra avviene da un piccolo *balcone 2*, con ringhiera in ferro e pavimento in mattonelle di gres porcellanato. Il *corridoio,* di altezza utile mt. 2,71, permette l'accesso a tutti gli altri ambienti; il rivestimento è ad intonaco e pitturazione colore ocra con zoccolatura in parato cartaceo. La camera da *letto 1,* di altezza mt. 3.07, ha il rivestimento ad intonaco

e pitturazione, la porta è in legno e vetro, l'infisso in alluminio con veneziane in ferro. La camera da *letto 2,* di altezza mt. 3.07, ha il rivestimento in parato di stoffa; l'affaccio su via Guerra è dato da un *balcone 1*, con ringhiera in ferro e pavimento in mattonelle di gres porcellanato. Il *wc 1,* di altezza interna mt. 2.92, ed il *wc 2,* di altezza interna mt. 3.70, sono rivestiti con mattonelle di ceramica con decoro.

CONFINI: Il bene confina a Nord con la particella 1664, ad Est con il cortile comune particella 1696, a Sud con la particella 1715, ad Ovest con via Guerra.

DATI CATASTALI: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1691 sub 16, Via Antonio Guerra n. 19 scala U piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 114 mq., totale escluse aree scoperte mq. 106, rendita Euro 284,05;

Dal punto di vista catastale: L'esperto ha rilevato che *"Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo non emergono difformità, ad eccezione del ripostiglio con struttura in alluminio presente sul ballatoio, che andrà rimosso. Quindi si può affermare che* ***la planimetria catastale non è conforme****.* ***Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali €. 300."***

B) LOCALE DEPOSITO

Il bene, posto al piano terra con accesso dal cortile comune, consiste in un *locale deposito* in muratura, con copertura in parte a volta ed in parte piana, di altezza interna mt. 4,00; la chiusura è data da una serranda in ferro, la pavimentazione è in ceramica, il rivestimento è ad intonaco e pitturazione ed in parte non è ancora stato realizzato; l'apertura su altra proprietà, un punto luce, è allo stato priva di infisso. L'impianto elettrico è privo di cavi.

Il bene risulta in stato di ristrutturazione ancora incompleta. Lo stato generale dell'immobile è in condizioni insufficienti.

CONFINI: Il bene confina a Nord e ad Est con altro sub, a Sud con la particella 1715, ad Ovest con il cortile comune particella 1696.

DATI CATASTALI: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Afragola (NA) al foglio 19, particella 1692 sub 6, Via Antonio Guerra n. 19 piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale tot. 17 mq., rendita Euro 55,78;

Dal punto di vista catastale: L'esperto ha rilevato che *"Dall'esame delle planimetrie catastali, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, ad eccezione di un diverso allineamento delle murature, risulta chiusa con la porta di accesso lato nord, riportata nella pianta catastale. Quindi si può affermare che* ***la planimetria catastale non è conforme. Costo stimato per regolarizzare le difformità catastali €. 200."***

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico l'esperto ha rilevato che: "*I beni, come da certificazione del comune di Afragola (NA), ricadono in zona "****A – zona di interesse storico, artistico e ambientale"*** *del vigente P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 25.07.2024 e pubblicato sul BURC della Regione Campania in data 19.08.2024. Nel sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche fanno parte del* ***"centro abitato", Rientrano all'interno del centro storico, e rientrano nelle aree interessate dalla presenza di cavità nel sottosuolo."***

A) **L'appartamento "*** ***è stato edificato anteriormente al 1942,*** *e per lo stesso risulta presentata una* ***D.I.A. prot. n. 30738 del 18/12/2007*** *(pratica n. 217/07). Dall'esame delle planimetrie allegate alla* ***D.I.A. prot. n. 30738 del 18/12/2007****, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, non emergono sostanziali difformità, ad eccezione del ripostiglio, realizzato con una struttura in alluminio, posto sul ballatoio.* ***Si può affermare che lo stato dei luoghi è in contrasto con i permessi comunali rilasciati e che le difformità rilevate - il ripostiglio realizzato con una struttura in alluminio - non sono sanabili pertanto la struttura andrà rimossa.***

- Le operazioni di Regolarizzazione Urbanistica consistono nella rimozione delle difformità, nella richiesta dell'agibilità e certificazione nonchè spese tecniche, per costi complessivi di ***circa €. 1.100"****.*

B) Il locale deposito ***"è stato oggetto di un Permesso a Costruire in Sanatoria n. 1014 del 05/07/2007, rilasciato ai sensi della L. 47/85 (Condono Edilizio).*** *Dall'esame delle planimetrie allegate al Permesso a Costruire in Sanatoria n. 1014 del 05/07/2007, e da quanto rilevato in fase di sopralluogo, risulta murata la porta di accesso lato Nord; dovrà essere sanato la chiusura presentando una S.C.I.A. in Sanatoria. - Le operazioni di Regolarizzazione Urbanistica consistono nella presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria, mentre l'agibilità non può essere richiesta in quanto ancora in fase di ultimazione lavori, per costi complessivi* ***di circa €. 1.500"***

Vincoli: Nessuno

I beni non ricadono su suolo demaniale, non ricadono su particella soggetta a vincolo archeologico e paesaggistico - non risultano gravati da usi civici e altri vincoli.

Si invita per ogni questione relativa alla parte urbanistica ad un attento esame dell'elaborato peritale agli atti al quale si rinvia.

Provenienza: Il bene è pervenuto alla parte esecutata in virtu' di ATTO ISTITUTIVO DI TRUST del 29.12.2023 Rep.182 racc.150, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2, in data 18.1.2024.

Stato di occupazione: L'unità immobiliare è occupata da un terzo senza titolo opponibile alla procedura.

Oneri Condominiali: Non risulta amministrazione condominiale.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 92.000,00= (Novantaduemila virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA): **Euro 69.000,00= (Sessantanovemila virgola zero zero)**

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: **Euro 2.000,00= (Duemila virgola zero zero)**

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUZIARIE 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 professionista delegato **avv. Paola Capobianco**

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web *"Offerta Telematica"*** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche **(https://pvp.giustizia.it/pvp/)**, nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica **ASTE GIUZIARIE INLINEA S.P.A.,** cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, **versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto**) e pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), **autenticandosi con le proprie credenziali** (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora

fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE
I requisiti di cui all'art. 12 del DM n.32/2015:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (il cui bonifico, pertanto, dovrà essere effettuato prima di predisporre l'offerta) ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. **Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**
e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'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;

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **ASTE GIUZIARIE INLINEA S.P.A.** dedicato al Tribunale di Napoli Nord e recante il seguente IBAN: **IT29I0326822300052849400447** dell'importo della cauzione;

c) 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);
d) 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);**
e) se il soggetto offerente è una società o 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);**
f) 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);**
g) se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (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);**
h) 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:

(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 degli artt. 12, comma 4 e 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. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. **Si precisa** che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Si precisa che il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti *online*" tramite PagoPA –utenti non registrati – 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;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato avv. Paola Capobianco (paolacapobianco@avvocatinapoli.legalmail.it);
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versato necessariamente **in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita **ASTE GIUZIARIE INLINEA S.p.A.dedicato al Tribunale di Napoli Nord** recante il seguente codice **IBAN**: **IT29I0326822300052849400447.**

Il bonifico, con causale **"*Proc. Esecutiva n. 345.2025 R.G.E., Lotto UNICO, versamento cauzione*"**, **dovrà 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 l'esame 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 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.
L'importo versato a titolo di cauzione sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato *(che, come detto, dovrà avvenire entro il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse)* l'offerta **sarà considerata inammissibile**. Del pari, l'offerta verrà considerata **inefficace** se accompagnata da una cauzione **inferiore al 10% (DIECI per cento) del prezzo offerto**.
In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito – 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 vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.
La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato il giorno 23 FEBBRAIO 2027 alle ore 14,30 tramite il portale del gestore della vendita telematica **ASTE GIUZIARIE INLINEA S.p.A.**, attraverso il collegamento operato dal professionista delegato avv. Paola Capobianco presso il proprio studio o presso il luogo scelto dal professionista delegato per lo svolgimento della vendita.

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

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** che non potranno essere inferiori al rilancio minimo 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 avrà avviato la gara.

***EXTRA TIME*/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, **di ulteriori 15 (quindici) minuti** per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);**

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

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di

ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato verificherà l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante

all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita 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, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO 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 prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord e vincolato all'ordine del g.e., con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – 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. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

In tal caso il professionista dovrà procedere a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.; ove il professionista delegato ritenga opportuna la modifica delle condizioni di vendita (es. aumento della cauzione), dovrà formulare apposita istanza al g.e. e dovrà fissare la vendita solo all'esito del provvedimento di autorizzazione.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 **(creditore fondiario**), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità**: i)** l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; **ii)** il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo

delle competenze degli ausiliari. Per l'effetto il professionista delegato è autorizzato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

FONDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità sopra indicate per il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare un importo **pari al 20%** per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita che restano ad 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.**

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

Che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista dovrà redigere prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e dovrà procedere alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione e per l'effetto si **AUTORIZZA** il professionista delegato alla chiusura del conto relativo al fondo spese ed alla restituzione dell'eventuale supero all'aggiudicatario, detratte le spese di chiusura del conto.

Il fondo spese dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario entro il termine del versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato **dichiarazione scritta** resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica". **Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il termine del versamento del saldo prezzo, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.**

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

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione del decreto di trasferimento, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, 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 che l'aggiudicatario non lo esoneri (mediante dichiarazione scritta di esonero del custode alla liberazione del cespite).**

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Ogni onere fiscale 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.

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 offertao nella offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

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; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario
nonché:
c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) 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.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile - in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita - per il tramite del **custode giudiziario, avv. Paola Capobianco**, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i

richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di vendita deve essere reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. **prima della data fissata per la vendita** (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.ite www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita:** inserimento da parte della soc. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dei lotti in vendita 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 data fissata per la vendita 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 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 45 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita,** di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili 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.mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi da terreni, posti auto, costruzioni non ultimate e ruderi). Per la realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura, il custode e delegato, appena in possesso del fondo spese, dovrà immediatamente prendere contatto con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, inviando email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile.

****

Tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato avv. Paola Capobianco con studio legale in Napoli (80132) alla P.tta M. Serao,7, e per qualsiasi informazione contattare il professionista delegato, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 14:00 alle ore 16:00 (studio 081.405408 - cell. 3808466812)

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

Napoli, 20.11.2026

Il professionista delegato

avv. Paola Capobianco

