TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile III
R.G.E. n. 2/2025 - G.E. dott.ssa Buffardo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Io sottoscritto avv. Valeria Collicelli, delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe con ordinanza del 02.12.2025

AVVISA

che il giorno **3 FEBBRAIO 2027 alle ore 15:30** tramite il portale www.astetelematiche.it, si procederà -ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al DM n. 32 del 26.02.2015 e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, dei seguenti beni:

LOTTO UNO – Prezzo Base: € 37.000,00 - Offerta 75%: € 27.750,00 - Aumenti minimi: € 2.000,00

piena ed intera proprietà di immobile facente parte del fabbricato sito nel comune di **Afragola (NA) via Alcide De Gasperi n. 161**, e precisamente di locale deposito al piano seminterrato, con accessi pedonale e carrabile dalla via Alcide De Gasperi tramite androne, corte e scale comuni, composto da due ambienti, dotato di piccole aperture verso la via Alcide De Gasperi e verso l'androne, con altezza interna utile rilevata di cm 234 e superficie commerciale di mq 53,40.

Confina a Nord-NordOvest con la via Alcide De Gasperi, ad Est-NordEst con terrapieno, a Sud-SudEst con le scale comuni, ad Ovest-SudOvest con altra proprietà p.lla 524 C.T.

E' riportato nel C.F. **foglio 5 p.lla 478 sub 4, cat. C/2,** classe 1, consistenza 48 mq – dati di superficie 58 mq, rendita € 114,03 –VIA ALCIDE DE GASPERI n. 161 Scala U Piano S1.

Si precisa che l'immobile fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) ed un piano seminterrato. I vari piani godono della presenza di parti comuni come la corte, le scale, l'androne. Le parti comuni (scale, cortile, tetto) sono incluse nel pignoramento e vengono vendute insieme alle singole unità immobiliari.

È stato rilevato un abuso realizzato sulla corte comune sub 1: un volume adibito a soggiorno-cucina-pranzo oltre bagno ed antibagno che non avendo titoli abilitativi e non potendo essere legittimato dovrà essere demolito.

Tali abusi, essendo su parti comuni, coinvolgono la responsabilità dell'autore, ma anche quella dei condomini proprietari, che potranno ricevere l'ordine di demolizione ed essere sanzionati anche se non responsabili dell'illecito.

L'esperto ha costituito quattro lotti distinti, con diritti proporzionali sulle parti comuni che dovranno essere calcolati in sede successiva di eventuale formazione del condomino, che in sede di vendita potranno essere aggiudicati a quattro diversi acquirenti.

Stato di occupazione e condominio: l'immobile è nella disponibilità della parte esecutata. Non è costituito condominio.

Provenienza: l'immobile è pervenuto alla parte esecutata, in regime di separazione dei beni, in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita per Notaio Ciro Esposito di Afragola, rep. n.28072/racc. n.6547 del 27 settembre 2012, registrato a Casoria (NA) l'8.10.2012 al n. 4400/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 10.10.2012 ai nn. 39596/30699, la piena proprietà dell'immobile foglio 5 particella 478 sub. 8 già sub. 101;
- atto di compravendita per Notaio Ciro Esposito di Afragola, rep. n.3597/racc. n.2365 del 2.12.2004, registrato a Casoria (NA) l'8.10.2012 al n. 4400/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 16.12.2004 ai nn. 39547/59258;
- atto di compravendita per Notaio Ciro Esposito di Afragola, rep. n.434/racc. n.309 del 14 marzo 2002, registrato a Napoli il 28.03.2002 al n. 6925/1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 il 26.03.2002 ai nn. 9203/11900;
- atto di donazione e divisione per notaio Leopoldo Chiari di Napoli rep.n.171191/racc.n.24617 del 25.06.2001, trascritto il 6.7.2001 ai nn. 25620/18993 (donazione) e 25621/18994 (divisione).

Situazione catastale ed urbanistica: come accertato dall'esperto arch. Carmela Dipierri e secondo quanto dallo stesso riportato nella perizia depositata in atti, alla quale integralmente si rinvia anche per una migliore e più dettagliata descrizione del bene in vendita e che gli offerenti devono consultare prima di parteciparvi:

Il fabbricato in Afragola alla via Alcide De Gasperi civ. 161 è stato realizzato su porzione di terreno censita al CT del Comune di Afragola al foglio 5 p.lla 478. La particella 478 è Ente urbano di mq 425 dal 13/03/1992 per variazione d'ufficio.

Dall'impianto e fino al 13/03/1992 l'immobile foglio 5 p.lla 478 era censito al catasto terreni con qualità seminativo irriguo della superficie di mq 425. Il fabbricato realizzato sulla particella 478 del foglio 5 è composto da quattro subalterni oltre le parti comuni, pertanto è necessario prevedere la redazione ed il deposito dell'elaborato planimetrico.

L'ultima planimetria catastale agli atti, datata 11/03/2002, non corrisponde allo stato di fatto rilevato durante l'accesso del 22/05/2025. Si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni ed il cambiamento di prospetti e vedute (chiusura delle finestre verso l'androne). Il sub 4 è presente all'impianto meccanografico del 30/06/1987 ed è stato oggetto di variazione dell'11/03/2002 per attribuzione di rendita.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito ricade in zona B6 – zone edificate e di completamento del PRG approvato con DPGRC n° 3032/1977 ed è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizio-urbanistiche.

- È stata presentata ai sensi della Legge 47/85 istanza di Concessione in Sanatoria in data 21/10/1986 con prot. N. 16989, a cui ha fatto seguito il provvedimento di Condono Edilizio n°470/02 del 15/10/2002, con il quale si autorizzava la costruzione del piano seminterrato (sub 4), del piano terra (oggi sub 7, ex sub 2) e del piano primo (oggi sub 5, ex sub 3).

- È stata presentata ai sensi della Legge 724/94 istanza di Concessione in Sanatoria in data 24/01/1995 con prot. N. 1171, a cui ha fatto seguito il provvedimento di Condono Edilizio n°272/02 del 22/10/2002, con il quale si autorizzava la costruzione del piano secondo (oggi parte del sub 8, ex sub 6, già sub 101).
- È stata rilasciata Concessione Edilizia n°14/2003 in data 25/02/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento del terrazzo lato cortile dell'immobile al piano primo sub 5 ex sub 3.
- È stato rilasciato Permesso di Costruire n°21 dell'1/07/2016 per intervento straordinario di ampliamento di un'unità abitativa in sopraelevazione al piano terzo per ottenere un unico appartamento dislocato su due livelli (piano secondo e terzo) collegati da autonoma scala interna (sub 8).

In seguito e relativamente all'immobile al piano terra (oggi sub 7, ex sub 2) sono state presentate:
- SCIA prot. 27210 del 04/07/2016 che risulta in attesa di chiusura lavori.
- SCIA prot. 33525 del 01/09/2016 che risulta sospesa.
- SCAG (scia per agibilità) prot. 25262 del 08/06/2017 che risulta archiviata per mancata integrazione.

Le suddette tre richieste di autorizzazione riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni ed il cambio di destinazione d'uso da A/2 (abitazione) ad A/10 (ufficio/studio privato) e l'agibilità.
Le tre richieste risultano perente (sono trascorsi oltre tre anni dalla data della richiesta), per cui è necessario presentare una nuova richiesta di autorizzazione che legittimi quanto già realizzato.
La costruzione del sub 4 – locale deposito al piano seminterrato è stata autorizzata dal provvedimento di Condono Edilizio n°470/02 del 15/10/2002. Non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi abilitativi relativamente al sub 4 che autorizzino le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati ai titoli in Sanatoria. Dal confronto tra i grafici allegati ai rilasciati titoli edilizi e lo stato dei luoghi si rileva:
- Il sub 4 – locale deposito al piano seminterrato - non è conforme. Sono evidenti diverse difformità di seguito esposte:
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica dei prospetti e vedute.

Si potranno sanare le difformità mediante la presentazione di un accertamento di conformità seguito da aggiornamento catastale.
Ai fini della legittimazione edilizio-urbanistica dell'immobile sub 4 sarà necessario prevedere la presentazione di un'autorizzazione edilizio-urbanistica in sanatoria, e l'aggiornamento catastale, con costi stimati in € 4.635,32, inclusi accessori di legge.
Il sub 1 (corte comune – bene comune non censibile) – non è conforme. Il volume presente al piano terra sulla corte comune sub 1 non è stato oggetto di condono, pertanto risulta allo stato attuale *sine titulo*. Esso non potrà essere sanato e pertanto si dovrà prevedere la sua demolizione con ripristino dello status quo ante della corte comune, con costi stimati in € 43.024,00 inclusi accessori di legge, gravante per la quota di € 4.943,46 sul Lotto 1.
FERMA OGNI SUCCESSIVA VALUTAZIONE DA PARTE DELL'ENTE PUBBLICO, CON TUTTE LE CONSEGUENZE DEL CASO CHE L'ESPERTO NON HA POTUTO INDIVIDUARE E PREVEDERE.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:
- Trascrizione del 05/02/2024 ai nn. 5842/4717 – decreto di sequestro conservativo, in virtù di decreto emesso dal Tribunale di Napoli il 02/02/2024 rep.636/2024;
- Iscrizione del 13/12/2024 ai nn. 60507/8211 – ipoteca giudiziale, derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Napoli il 05/11/2024 rep. 4615/2024;
- Iscrizione del 07/08/2020 ai nn. 30349/4124 – ipoteca giudiziale, derivante da atto emesso dal Tribunale di Napoli Nord il 20/07/2020 rep. 2622.

*****

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

DISPOSIZIONI GENERALI

- 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 l'avvocato VALERIA COLLICELLI.

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto contenente i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015 deve essere depositata **entro le ore 23:59 del giorno 02/02/2027**, con precisazione che:
-- può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto in vendita (previa registrazione gratuita al sito);
-- è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;
-- non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra; se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato; se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto;
-- può essere formulata personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (avvocato), anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, 3° comma c.p.c..

L'offerta, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere:
- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, 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;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e 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 legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, 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;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato;
- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime in misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio), non superiore a 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva (da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- l'indicazione della somma da versare a titolo di cauzione, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al 10% del prezzo offerto; i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione 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 i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della documentazione pubblicata (ordinanza e avviso di vendita, perizia di stima) e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta dovranno essere allegati:
- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento 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);
- 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);
- 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);
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 cpc copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria **firma digitale** e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di **casella di posta elettronica certificata**; si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

In via alternativa, l'offerta potrà essere direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 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 solo una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo **PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

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

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (dell'importo di € 16,00) con modalità telematica (sul portale dei servizi telematici all'indirizzo https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14_1.wp, tramite carta di credito o bonifico bancario, per la cui esecuzione è necessario preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di tale procedura, il codice "hash" generato automaticamente), 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, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32/2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec del professionista delegato: **avv.valeriacollicelli@pec.it**.
- nei casi 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 intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.
Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l'invio dell'offerta sono contenute nel manuale per l'utente del modulo web "offerta telematica", disponibile sul sito pst.giustizia.it, attualmente all'indirizzo seguente:
http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf

CAUZIONE

L'importo della cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, deve essere versato a cura dell'offerente necessariamente in unica soluzione (non è consentito effettuare più di un bonifico), esclusivamente 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: IT29I0326822300052849400447 con causale: "versamento cauzione RGE n. 2/2025"**.
Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire che l'accredito delle somme abbia luogo **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 deliberazione 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.
Il giorno fissato per la deliberazione sulle 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, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli. Qualora nel giorno ed ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato ovvero l'importo accreditato sia inferiore al 10% del prezzo offerto, l'offerta sarà dichiarata inefficace.
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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.
La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica il giorno **3 FEBBRAIO 2027 alle ore 15:30** attraverso collegamento operato presso il suo studio.
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 all'udienza telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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 PEC o a 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, verificati sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.
In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e 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, quelle inferiori di oltre un quarto al presso base fissato nel presente avviso di vendita, quelle non adeguatamente cauzionate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nella data sopra indicata, il professionista delegato, dopo la verifica di ammissibilità delle offerte, procederà come segue:
nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

A) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, essa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'unico offerente;
B) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso nei limiti del 75%, essa sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'unico 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 tal caso verrà emesso un nuovo avviso di vendita dandone comunicazione al giudice dell'esecuzione;
--in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.
nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:
A) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, con le modalità della **gara telematica ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**.
In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
La gara avrà la seguente durata:
INIZIERA' nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.
TERMINERA' alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara, ossia il **5 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 ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino 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).
B) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, procederà all'individuazione della migliore offerta, tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
C) infine:
--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 "prezzo base" indicato nel presente avviso, 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 "prezzo base" indicato nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.
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).
PRECISAZIONI:
-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;
- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, 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.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; 3) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al prezzo base d'asta.
Il professionista delegato provvederà a: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) 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; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO e SPESE

Il versamento del saldo prezzo deve avvenire entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione, o nel minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva, utilizzando l'IBAN che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato "**Tribunale Napoli Nord RGE 2/2025**".
Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, dovranno essere rilasciate - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato - le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231.
In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo o di mancato rilascio della dichiarazione contenente le informazioni e di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231, nel medesimo termine: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) verrà fissato immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.
Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16.07.1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21.01.1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10.09.1993, 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, mediante bonifico 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.
L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà, entro venti giorni dall'aggiudicazione, informare di tale circostanza il professionista delegato, esibendo idonea documentazione comprovante l'avvenuto superamento dell'istruttoria preliminare presso l'istituto di credito prescelto per il finanziamento, nonché fornire tempestivamente i riferimenti ed i recapiti dei funzionari responsabili della pratica di mutuo presso la banca e del notaio rogante prescelto per la stipula del contratto di mutuo, al fine di consentire al professionista delegato di concordare con questi ultimi quanto necessario per pervenire all'erogazione del finanziamento ed alla firma del decreto di trasferimento, nel rispetto dei termini di pagamento del saldo del prezzo previsti nel presente avviso, i quali restano inderogabili. Qualsiasi istituto di credito può essere contattato al fine della richiesta del finanziamento.
Entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del delegato in relazione all'importo concretamente dovuto e salvo conguaglio con restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutti gli adempimenti conseguenti al decreto di trasferimento).
All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, 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.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come anche meglio indicato nella perizia di stima che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche in relazione alle disposizioni di cui alla normativa urbanistica.
La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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 da trascrizioni di pignoramenti; laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.
La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.
Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.
Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

-Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del professionista delegato per il tramite della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., con le seguenti modalità:
1. inserimento di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c., con allegazione di copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

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. distribuzione - ai residenti nelle adiacenze del bene pignorato - di **n. 500 missive** non nominative contenenti l'annuncio della fissata vendita, almeno **20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
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 quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita 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. pubblicazione di Virtual Tour 360° degli immobili in vendita sul sito www.astegiudiziarie.it.

ULTERIORI INFORMAZIONI

-Ciascun immobile è meglio descritto e valutato nell'elaborato tecnico redatto dall'esperto stimatore che forma parte integrante del presente avviso.
- 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; a tal fine essi 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; la visita avverrà nel più breve tempo possibile.
-Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord; avvocato Valeria Collicelli, Custode Giudiziario e Professionista delegato, email: valcollicelli2@yahoo.it.
-La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
-Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita (art. 1471 c.c.), è ammesso ad offrire.
-L'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è **definitiva**.
-Circa la normativa urbanistica, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, per gli abusi e/o le difformità esistenti-pur non evidenziate nella CTU- ritenute sanabili, qualora ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma del D.P.R. n. 380/01 e di cui agli artt. 17 co. 5 e 40, co. 6° della legge n. 47/85.
-Il trasferimento del bene ed i conseguenti oneri cederanno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento, come quantificati dal professionista delegato.
-Ogni creditore può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c..
-Tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al giudice dell'esecuzione avranno luogo a cura del delegato-custode presso il suo studio sito in Napoli alla Piazza Cavour n. 122.

Il professionista delegato
(avv. Valeria Collicelli)