

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

AVVISO DI VENDITA

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

Proc. esec. R.G.E. n. 146/2019

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Antonella Paone

Il dott. Massimo Matera, con studio in Napoli alla Via Fedro, n. 5/7, delegato con ordinanza del 05.01.2026 per il compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N° **146/2019** del Tribunale di Napoli Nord

AVVISA

che il giorno 29.09.2026 alle ore 17:00 e ss.

si procederà, davanti a sé, alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

BENI IN VENDITA

della piena proprietà del bene pignorato meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore come:

LOTTO SEI: piena proprietà dell'unità immobiliare sottotetto, ancora allo stato grezzo e non utilizzabile, ubicata in Afragola, al secondo piano (porta a sinistra per chi sale le scale) del fabbricato posto alla Via Raffaello, civici 4/a e 4/b, nella disponibilità del custode, a cui è annesso, in comune ed indiviso, il proporzionale diritto sulle parti comuni (cortile d'ingresso, androne e cortile interno);

-l'unità immobiliare si compone di un unico ambiente completamente aperto, nella consistenza sono comprese due ampie balconate a livello, una prospiciente la strada ed una il cortile; il bene presenta il solaio di copertura inclinato a falda unica, realizzato con materiale leggero (legno e lamiera);

- il locale sottotetto è riportato nel catasto del comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 9, categ., classe, consistenza e Rendita Catastale da accertare in quanto l'unità è accatastata in corso di costruzione; la stessa confina a nord con le scale condominiali e con l'alloggio sub. 8 di proprietà aliena, ad est con il cortile verso la strada, a sud con proprietà aliena, e ad ovest con il cortile del fabbricato;

- le utilità comuni sono riportate nel catasto al comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 3, beni comuni non censibili (partita A);

- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto il cespite è ancora in corso di costruzione;

- il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati al signor XXXX (reperiti ed allegati alla perizia già depositata): permesso a costruire n. 57 del 15 luglio 2003;

permesso a costruire in variante n. 51 del 7 giugno 2005;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, sono risultate difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, in particolare è stato rilevato l'ampliamento volumetrico, la modifica del balcone lato cortile quella dei prospetti (di cui si è dato conto al punto 8 della perizia già depositata ed a cui si rinvia)."

I contenuti di cui al richiamo dell'esperto alla perizia già depositata con riferimento ai titoli edilizi e al punto 8 della stessa perizia sono riportati nel presente avviso nella parte che attiene la regolarità edilizia.

Stato di occupazione: il bene risulta libero.

La vendita riflette l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e comprende ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, e con i proporzionali diritti alle cose comuni e condominiali.

PREZZO BASE: Euro 31.875,00 (trentunomilaottocentosettantacinque virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA: Euro 23.906,25 (ventitremilanovecentosei virgola venticinque) pari al 75% del prezzo base.

Aumento minimo: l'aumento minimo dei rilanci, nel caso di gara, viene fissato in Euro 1.000,00 (mille zero zero).

LOTTO OTTO: piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso deposito, parzialmente allo stato grezzo, posta al piano seminterrato (porta a destra per chi scende le scale), con accesso diretto dal pianerottolo della scala del fabbricato posto alla Via Raffaello, civici 4/a e 4/b, attualmente nella disponibilità del custode giudiziario, a cui è annesso, in comune ed indiviso, il proporzionale diritto sulle parti comuni (cortile d'ingresso, androne e cortile interno);

-l'unità immobiliare si compone di un unico ambiente di forma rettangolare, attualmente divisa, con una parete in laminato di legno, in due distinti ambienti di cui uno utilizzato come spazio giochi per bambini, oggi dismesso, e l'altro inutilizzato; il bene presenta il solaio di copertura, in cemento armato, con due quote d'imposta e due altezze libere;

- l'immobile è riportato nel catasto del comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 11, categ., classe, consistenza e Rendita Catastale Rendita Catastale da accertare in quanto l'unità è accatastata in corso di costruzione; la stessa confina a nord con le scale condominiali e con lo scantinato sub. 10 di proprietà aliena, ad est con terrapieno del cortile verso la strada, a sud con il terrapieno proprietà aliena e ad ovest con il terrapieno del cortile del fabbricato;

- le utilità comuni sono riportate nel catasto al comune di Afragola, foglio 14, particella 2156, sub. 3, beni comuni non censibili (partita A);

- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto in quanto il cespite è ancora in corso di costruzione;

-il bene, dal punto di vista urbanistico, fu realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati al signor XXXX (reperiti ed allegati alla perizia già depositata): permesso a costruire n. 57 del 15 luglio 2003;

permesso a costruire in variante n. 51 del 7 giugno 2005;

- dalla verifica della legittimità urbanistica, sono risultate difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, in particolare è stato rilevato l'ampliamento volumetrico (di cui si è dato conto al punto 8 della perizia già depositata ed a cui si rinvia).

I contenuti di cui al richiamo dell'esperto alla perizia già depositata con riferimento ai titoli edilizi e al punto 8 della stessa perizia sono riportati nel presente avviso nella parte che attiene la regolarità edilizia.

Stato di occupazione: il bene risulta libero.

La vendita riflette l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e comprende ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, e con i proporzionali diritti alle cose comuni e condominiali.

PREZZO BASE: Euro 33.000,00 (trentatremila virgola zero zero).

OFFERTA MINIMA: Euro 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinqua virgola zero zero) pari al 75% del prezzo base.

Aumento minimo: l'aumento minimo dei rilanci, nel caso di gara, viene fissato in Euro 1.000,00 (mille zero zero).

BENI PIGNORATI E LORO DESCRIZIONE

L'esperto riferisce: "Il pignoramento colpisce quattro unità immobiliari, autonomamente utilizzabili, tutte allocate nello stesso fabbricato (nel loro insieme lo compongono per l'intero) di recente costruzione con gli spazi esterni ed alcune unità non ancora completate, posto ad Afragola, nella zona di espansione residenziale posta alla periferia Est del centro urbano, nelle immediate vicinanze della grande viabilità intercomunale di collegamento con i comuni di Afragola, Casalnuovo e Acerra (Via Saggese e Via San Marco) e non molto lontano dal vecchio quartiere San Marco; tutte le unità hanno accesso dalla scala condominiale del fabbricato a cui si accede dall'area comune interposta tra la strada ed il fabbricato.

Il fabbricato di cui sono parte tutti i beni pignorati, si presenta come il tipico piccolo condominio residenziale, di concezione moderna, realizzato in forza di regolare titolo abilitativo, nelle zone di espansione residenziale semi-periferiche del comune, formatesi a partire dalla seconda metà degli anni settanta del secolo scorso con interventi edilizi che ampliarono il centro urbano cittadino; lo stesso, di forma rettangolare, composto da due distinte parti (di cui una sola pignorata), dotato di una sola scala che collega le due ali e tutti i piani del fabbricato, fu realizzato con la struttura portante, verticale ed orizzontale, in cemento armato (ad esclusione del solaio di copertura che invece è stato realizzato con materiali leggeri - sandwich composto da tavolato in legno doppio strato di TNT intervallato da materiale coibente e lamiera grecata) per complessivi 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato. Caratterizzano l'intero compendio l'assenza dell'ascensore, la presenza di due accessi carrabili che immettono in due androni coperti i quali, a loro volta, consentono l'accesso in due distinte aree cortilizie separate da un muro di cinta ed il solaio di copertura realizzato a falda inclinata, si precisa

che la porzione del fabbricato oggetto della presente è quella posta a sinistra per chi guarda il fabbricato dalla strada.

Dette caratteristiche portano alla formazione di due distinti blocchi edilizi con la scala in comune ed un cortile esclusivo in uso autonomo per ognuno dei due diversi blocchi (guardando dalla strada, il blocco di sinistra è di proprietà esclusiva della debitrice mentre quello di destra è di proprietà esclusiva del proprietario non debitore).”

REGOLARITÀ EDILIZIA

In relazione alla regolarità urbanistica l'esperto ha evidenziato quanto segue *“Il fabbricato composto dalle unità pignorate, fu realizzato in forza del permesso a costruire n. 57 del 15 luglio 2003, e successivo permesso a costruire in variante n. 51 del 7 giugno 2005, entrambi a nome del comproprietario non debitore reperiti in copia ed allegati alla presente. Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, è risultato che il fabbricato ed i beni pignorati furono realizzati in difformità da quanto approvato, in particolare sono state rilevate le seguenti difformità:*

- *ampliamento piano volumetrico degli alloggi al piano terra/rialzato;*
- *ampliamento volumetrico delle unità al piano seminterrato;*
- *ampliamento del balcone al primo piano;*
- *modifica dei prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni;*
- *ampliamento volumetrico e cambio di destinazione d'uso (da sottotetto ad abitazione) del secondo piano.*

La realizzazione delle difformità riscontrate, in parte non sono autorizzabili ed in parte lo sono, tenuto conto degli standard urbanistici vigenti. Per le difformità accertate non risultano, agli atti degli uffici edilizia privata e condono del Comune di Afragola, ulteriori varianti ai titoli edilizi già rilasciati, successive richieste di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o istanze di condono edilizio. Per il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati, non risulta essere stato mai chiesto e quindi rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità. Nell'ipotesi che i beni pignorati, nella loro attuale consistenza, vengano aggiudicati per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che gli stessi non rientrano tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

*Le opere abusive realizzate che hanno modificato gli immobili della presente, nell'ipotesi che i beni pignorati, vengano aggiudicati per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, **non possono essere sanate** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che, le ragioni di credito per cui si procede, risultano essere posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, seppure le opere abusive rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, vista anche la circolare 7*

dicembre 2005, n. 2699 (la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva riguardano le ragioni di credito e gli abusi edilizi, i quali entrambi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio). Per tutto quanto fin qui esposto, per gli immobili nn. 1, 2, 3, 4, 6, 7 e 8" (e per quanto riguarda i cespiti in vendita n. 2, 4, 6 e 8) "l'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica dei beni staggiti, con le norme vigenti, **potrà inoltrare la richiesta di permesso a costruire a sanatoria quale accertamento di conformità, ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che preveda il ripristino degli ampliamenti e la sanatoria delle difformità che non incidono sugli standard urbanistici.** I costi, quantificati in via prudenziale, da sostenere da parte degli aggiudicatari per legittimare le difformità degli immobili staggiti nn. 1, 2 e 6, ammontano ad € 14.000,00 (euro quattordicimila) per ognuno dei lotti, mentre per gli immobili nn. 3, 4, 7 ed 8 ammontano ad € 7.000,00 (euro settemila) per ognuno dei lotti. I beni pignorati ricadono nella zona urbanistica B/6 (edificate di completamento) di cui alle norme di attuazione del vigente Piano Territoriale dei 5 Comuni interessati dalla stazione Alta Velocità redatto in variante al Piano Regolatore Generale di Afragola, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 3032 del 28 giugno 1977, gli interventi consentiti attengono, in linea generale, alla conservazione e/o sostituzione dell'esistente a mezzo demolizione e ricostruzione, il tutto con il permesso a costruire singolo, nel rispetto delle NTA, che qui si intendono completamente trascritte. La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare."

L'esperto riferisce ancora "Si precisa, seppur ad esuberanza, che i quattro lotti godono per la quota proporzionale delle aree cortilizie pertinenziali comuni ed indivise, identificate in catasto al foglio 14, particella 2156, sub. 3."

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (www.spazioaste.it).
- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita, ovvero entro le 23:59 del 28.09.2026.
- La vendita si terrà il giorno 29.09.2026 alle ore 17:00 attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

- Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.net S.p.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.spazioaste.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott. Massimo Matera.

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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e 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.

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15, ovvero:

- 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'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) 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 debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**
- m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario **sul conto del gestore della vendita Asta Legale** aperto presso **Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord** recante il seguente IBAN:

IT75A0326822300052136399670 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:

a) deve essere 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);

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

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

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). 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;

Si comunica 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 DM n.32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato massimo.matera@odcecnapoli.it.

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM 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

La cauzione, per un importo **pari almeno al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere **versata necessariamente in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso **Banca Sella** e dedicato al Tribunale di Napoli Nord codice **IBAN IT75A0326822300052136399670**.

Il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva n. 146/2019 R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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 deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. 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 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. 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte.

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, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- il professionista, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, 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 rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso** (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

1) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, come appresso indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la 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 procederà 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 e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

Come detto, 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 indicato in calce alla descrizione del bene.

All'uopo si precisa che:

- 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;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come indicato in calce alla descrizione del bene;
- 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, alle ore 11,00 del **01.10.2026**.

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);

- 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;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura 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 abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 (centoventi) 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:

- **con bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- 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.

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 saldo 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.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (**pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione a cura del professionista).

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli Nord Proc. esec. RGE n. 146/2019**".

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

PRECISAZIONI

La vendita – che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento – avviene 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, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

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 (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque, l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le 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.

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 derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita si applicano le disposizioni di legge.

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: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta; il professionista delegato provvederà a i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) 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.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati, previa richiesta di visita tramite il portale delle vendite pubbliche, potranno visitare il bene in oggetto, in un tempo congruo prima della data fissata per la vendita, previo appuntamento con il custode giudiziario e professionista delegato Dott. Massimo Matera disponibile personalmente o a mezzo di un proprio collaboratore. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita. Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato/custode, con studio in Napoli, Fedro n. 5 tel. e fax 0815520398 e-mail: materaprocedure@libero.it.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- 2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.spazioaste.it, www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it;
- 3) invio di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

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

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

Napoli,

08 giugno 2026

Il professionista delegato

Dott. Massimo Matera