

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

### AVVISO DI VENDITA

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

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 148/2019 (alla quale è stata riunita la proc. esecutiva n.r.g.e. 199/2022), III sezione civile, Tribunale di Napoli Nord, Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annamaria Buffardo.

L'avv. Marco D'Arcangelo, con studio in Napoli alla via Merliani n. 170, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

### A V V I S A

che il giorno **28 ottobre 2025 alle ore 14.00**, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA'ASINCRONA del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

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 **27 ottobre 2025**;
- (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 AGLI IMMOBILI

Si rinvia alla perizia di stima dell'arch. Adriana Pettinati ed alla successiva integrazione che formano parte integrante del presente avviso.

### LOTTO UNICO

**prezzo base € 414.000,00 (quattrocentoquattordicimila/00) offerta minima efficace € 310.500,00 (trecentodiecimilacinquecento/00)**

**rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 4.000,00 (quattromila/00)**

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale (destinazione d'uso assentita) sito in Trentola Ducenta (CE) alla via Caravaggio n. 4, attualmente composta da 4 unità immobiliari e precisamente:

**1) appartamento ubicato al piano rialzato**, composto da ingresso, disimpegno, salone, tre camere da letto, tre bagni, un ripostiglio e cucina. Sono parte integrante dell'immobile "*de quo*" due terrazzini a livello posti sul retro di cui uno munito di gazebo e uno sull'area di ingresso. L'appartamento confina a nord con area esterna comune (sub 1) adiacente la strada di accesso e pianerottolo di ingresso, ad est con vano scala, pianerottolo di accesso e area esterna comune sub. 1 ed a sud con p.lla 5060 del foglio 2 del Comune di Trentola Ducenta (CE) e area esterna comune sub 1 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al F. 2, p.lla 5204, sub. 2, cat. A/2 cl. 3, cons. 6,5 vani, sup. catastale totale 184 mq., totale escluse aree esterne 174 mq., rendita Euro 654,61.

**2) immobile ad uso ufficio** (destinazione d'uso assentita), attualmente utilizzato come appartamento, sito al **piano primo** composto da ingresso, disimpegno, salone, tre vani, tre bagni, un ripostiglio e cucina (solo predisposizione). Sono parte integrante dell'immobile "*de quo*": quattro terrazzini a livello prospicienti, rispettivamente, il lato sud e nord del lotto. L'immobile confina a nord con area esterna comune (sub 1) che

lambisce la strada di accesso e pianerottolo di ingresso, ad est con vano scala, pianerottolo di accesso e area esterna comune sub 1 ed a sud con area esterna comune sub 1 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al F. 2, p.lla 5204, sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 181 mq., totale escluse aree esterne 173 mq., rendita Euro 654,61.

**3) appartamento posto al piano secondo** composto da ingresso, disimpegno, salone, tre vani, tre bagni, un ripostiglio e una cucina. Sono parte integrante dell'immobile "*de quo*" quattro terrazzini a livello prospicienti, rispettivamente, l'area esterna a sud e a nord. L'immobile confina a nord con area esterna comune (sub 1) adiacente la strada di accesso e pianerottolo di ingresso ad est con vano scala, pianerottolo di accesso e area esterna comune sub 1 ed a sud con area esterna comune sub 1 ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al F. 2, p.lla 5204, sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 181 mq., totale escluse aree esterne 173 mq., rendita Euro 654,61.

**4) immobile posto al piano seminterrato** frazionato attualmente in due unità distinte: una parte adibita a garage/deposito ed una parte adibita ad appartamento con camera da letto, bagno e soggiorno-pranzo con angolo cottura, confinante a nord con area esterna comune (sub 1) adiacente la strada di accesso e pianerottolo di ingresso, ad est con vano scala, pianerottolo di accesso e area esterna comune sub 1 ed a sud con area esterna comune sub 1 e p.lla 5060 del foglio 2 del Comune di Trentola Ducenta (CE) ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) al F. 2, p.lla 5204, sub 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 185 mq., totale 203 mq., rendita Euro 410,84.

\*\*\*\*\*

L'esperto stimatore nominato dal G.E., arch. Adriana Pettinati, nella perizia di stima e nella successiva integrazione alle quali integralmente si rinvia, ha precisato in relazione all'**identificazione catastale dei beni** che: *"Il fabbricato, di cui è costituita la consistenza immobiliare pignorata, è attualmente identificato dalla particella 5204 (ENTE URBANO di are 6.75) del Foglio 2 del Comune di Trentola Ducenta che è passata all'urbano con tipo mappale del 22.07.2004, pratica n. CE0197507, in atti dal 22.07.2004 (n.1197507.1/2004 – cfr. ALLEGATO 21 del precedente elaborato), nella variazione è stata soppressa la particella 721, seminativo arborato, di are 6.31. La particella 721 del foglio 2, seminativo arborato di are 6.31, deriva dal frazionamento della particelle: Foglio 2, p.lla 631 di are 15.30 (frazionamento dell'1.03.1985 in atti dal 7.12.1991 (n. 3.4/1985) che deriva a sua volta dal frazionamento del 19/12/1984 in atti dal 5/12/1991 (n. 9.4/1984) della stessa particella di are 20.27 derivante dal frazionamento del 13/11/1984 in atti dal 5/12/1991 (n. 6.1/1984), con cui sono stati inoltre variate le particelle 490, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 722, 723 cfr. ALLEGATO 21 del precedente elaborato). Tutti i subalterni pignorati (sub 2, 3, 4 e 6) sono stati costituiti in data 29/07/2004 pratica n. CE0208114 in atti dal 29/07/2004 COSTITUZIONE (n. 2778.1/2004) in corso di costruzione e poi con ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/01/2008, pratica n. CE0021533 in atti dal 16/01/2008 (n. 473.1/2008) hanno assunto i dati attuali (cfr. ALLEGATI 13-15-17-19 del precedente elaborato)".*

L'arch. Pettinati nella successiva integrazione alla perizia ha nuovamente evidenziato che: *"si è ritenuto di formare un lotto unico, come da titolo edilizio rilasciato, per dare la possibilità all'acquirente, **di poter tentare il ripristino dello stato dei luoghi e il recupero della legittimità urbanistica del corpo di fabbrica, la divisione in lotti (e dunque in piani) e l'assegnazione a più soggetti non solo è in contrasto con i requisiti per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia ma potrebbe inficiare definitivamente la programmazione e la realizzazione di un intervento unico di ripristino.** La normativa di zona prevede infatti la realizzazione di impianti industriali, artigianali e/o commerciali con servizi tecnici e amministrativi*

degli impianti, depositi e magazzini e una sola abitazione per ciascun impianto a uso del custode e del titolare dell'azienda, il titolo abilitativo è stato rilasciato per un unicum, suddiviso in piani per le diverse funzioni interconnesse dell'azienda (cfr. ALLEGATO 42). Il compendio pignorato invece è costituito, attualmente, da tre appartamenti e un piano seminterrato frazionato in due porzioni (garage e abitazione)" (grassetto e sottolineato aggiunti n.d.r.).

L'esperto stimatore ha inoltre rilevato in relazione **alle difformità** che:

*"Si è provveduto per ogni unità urbana ad effettuare la sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale corrispondente con opportuna indicazione grafica delle difformità riscontrate. Nello specifico per i lotti suindicati si sono riscontrate le seguenti difformità:*

Foglio 2, p.lla 5204, sub 2 (cfr. ALLEGATO 34):

- *variazione di altezza (h = 2.85 in luogo di h= 3.00 indicato nella planimetria catastale);*
- *diversa dislocazione degli spazi interni;*
- *variazione prospettica (tompagnatura del vano balcone del wc1 e apertura di un finestrino);*
- *Realizzazione di un gazebo e della rampa posta sul retro che collega la superficie scoperta con l'area esterna comune posteriore.*

*Occorre dunque procedere agli aggiornamenti catastali con procedura docfa previa legittimazione urbanistica, ove possibile, delle difformità riscontrate".*

Foglio 2, p.lla 5204, sub 3 (cfr. ALLEGATO 35):

- *variazione di altezza (h = 2.85 in luogo di h= 3.00 indicato nella planimetria catastale);*
- *diversa dislocazione degli spazi interni e variazione prospettica (dimensione degli aggetti maggiori sul lato anteriore, lieve traslazione delle aperture e tompagnatura del vano balcone del wc1 e apertura di un finestrino).*

*Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa, ove possibile previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate.*

Foglio 2, p.lla 5204, sub 4 (cfr. ALLEGATO 36):

- *variazione di altezza (h = 2.85 in luogo di h= 3.00 indicato nella planimetria catastale);*
- *diversa dislocazione degli spazi interni e lieve variazione prospettica (dimensione dei terrazzini maggiori sul lato anteriore, lieve traslazione delle aperture, tompagnatura del vano balcone del wc1 e apertura di un finestrino).*

*Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa, ove possibile previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate.*

Foglio 2, p.lla 5204, sub 6 (cfr. ALLEGATO 37):

- *variazione di altezza (h = 2.87 in luogo di h= 3.00 indicato nella planimetria catastale);*
- *diversa dislocazione degli spazi interni, frazionamento e variazione della destinazione d'uso.*

*Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate, ove possibile".*

L'arch. Pettinati in relazione alla **regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico** ha poi evidenziato che:

*"Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggita, fu edificato in virtù della: - concessione edilizia n. 53/2002, rilasciato dal Comune di Trentola Ducenta in data 4.04.2002.*

*I coniugi @@@@ che acquistarono, come suindicato, il terreno, su cui già fu chiesta concessione edilizia per poter edificare un fabbricato artigianale con relativa abitazione, approvata dalla commissione*

edilizia con il n. 53/2002, trasmisero al Comune di Trentola Ducenta richiesta di voltura prot. 10022 del 30.09.2002 (cfr. ALLEGATO 38). In data 24.10.2002 fu rilasciata la concessione edilizia, pratica 53/02, ai Sigg.ri @@@@. La concessione fu richiesta per un **fabbricato artigianale** composto da piano seminterrato destinato a cantina, un piano rialzato da adibire a lavorazione per sagomatura di lamiera, un piano primo da adibire ad uffici ed un piano secondo da adibire ad abitazione a uso del custode o del titolare dell'azienda (cfr. ALLEGATI 39-40-41). Non è stata rinvenuta attestazione di agibilità.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, relativamente al compendio immobiliare staggito, al di là delle lievi variazioni rientranti nella tollerabilità di cantiere del 2%, sono emerse difformità relativamente a: diversa dislocazione degli spazi interni, cambi di destinazione d'uso, variazioni di altezza, traslazione dei solai intermedi, difformità prospettiche, ampliamenti e incrementi di volume non autorizzati.

Inoltre la concessione edilizia fu rilasciata per un organismo edilizio unico da adibire ad attività artigianale artigianale e non a civile abitazione.

Tali illeciti sono stati puntualmente indicati per ciascuna unità immobiliare pignorata.

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in **zone D - produttive esistenti e di completamento** – del Piano Urbanistico Comunale di Trentola Ducenta.

In tale area non esistono vincoli e per essa valgono le norme tecniche di attuazione alle quali integralmente si rinvia (cfr. ALLEGATO 42).

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che **non è possibile sanare** l'incremento di volume e la variazione della destinazione d'uso ma solo la diversa dislocazione degli spazi interni in via ordinaria, con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, solo previo però recupero della piena legittimità volumetrica dei beni, ove possibile.

Infatti, occorre demolire le parti costruite in difformità e ripristinare lo stato dei luoghi così come rappresentato nei grafici posti a corredo del titolo abilitativo; in alternativa, qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio potrebbe irrogare una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Il comma 2 dell'articolo 34 del T.U. parla di "sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

**Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, l'intero fabbricato pignorato o parte di esso potrebbe rischiare anche di essere demolito, in ottemperanza agli artt. 33 e 34 del Testo Unico.**

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, compromesso, esposto comunque al rischio reale di essere demolito parzialmente o totalmente e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria) e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore dei beni, sottoposti a pignoramento (che tenga conto delle siffatte criticità).

Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono. L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod.

in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è la data di notifica dell'atto di precetto del 15/01/2019.

“Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

Nello specifico, dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici posti a corredo della concessione edilizia (pratica n. 53/2002 cfr. ALLEGATO 39-40-41), sono emerse le seguenti difformità:

**Per il sub 2, piano rialzato:**

- Ampliamenti, variazione di sagoma, incrementi di volume, sconfinamento su area comune, diversa dislocazione e forma degli aggetti esterni;
- cambio di destinazione d'uso;
- variazione di altezza (2.85 in luogo di mt. 3.50)
- diversa dislocazione degli spazi interni (cfr. ALLEGATO 51).

**Per sub 3, piano primo:**

- ampliamenti, variazione di sagoma, incrementi di volume e diversa dislocazione e forma degli aggetti esterni;
- cambio di destinazione d'uso;
- variazione di altezza (2.85 in luogo di mt. 2.95);
- diversa dislocazione degli spazi interni (cfr. ALLEGATO 52).

**Per il sub 4 – piano secondo**

- ampliamenti, variazione di sagoma, incrementi di volume e diversa dislocazione e forma degli aggetti esterni;
- variazione di altezza (2.85 in luogo di mt. 2.95)
- diversa dislocazione degli spazi interni

**Per il sub 6 – piano cantinato**

- ampliamenti e frazionamento; contestuale sconfinamento su area comune, incrementi di volume; il progetto prevedeva un cantinato totalmente interrato;
- cambio di destinazione d'uso;
- variazione di altezza (2.87 in luogo di mt. 2.50/2.55);
- diversa dislocazione degli spazi interni.

Si terrà conto di tutti gli abusi suindicati con una percentuale di decremento sul valore iniziale di stima pari al 25% per tenere conto indicativamente degli oneri complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito e/o della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione. Si precisa che quest'ultima è comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale o della agenzia del territorio”.

L'esperto stimatore ha inoltre precisato in merito all'esistenza di **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** che: “Dalla documentazione presente in atti, da quella acquisita dallo scrivente ausiliario (cfr. ALLEGATI 5-6-7) e da quella integrata, relativa alla Sig.ra @@@@ (cfr. ALLEGATI 45-46-47-48-49 del precedente elaborato) è emerso che:

- Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati, non pendono procedimenti giudiziali civili sui beni medesimi.
- Non vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- Non esiste condominio.
- Non vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati, risultanti dai Registri Immobiliari, se non quelli indicati nei titoli di provenienza.
- Non sono stati eseguiti sui beni provvedimenti di sequestro penale.

Si precisa che a carico del Sig. @@@@ ed a favore del Demanio dello Stato, con sede in Roma, risulta trascritto, a Caserta, in data 12.04.2018 ai nn. 13118/10399 sequestro preventivo gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) F. 49, p.lla 5204, sub 5 (non oggetto di pignoramento anche se nella nota di trascrizione viene indicato il piano terra – cfr. ALLEGATO 49 del precedente elaborato) e in ogni caso anche il foglio è errato. Tuttavia, come già indicato nel precedente elaborato peritale, mi sono comunque recata presso la Guardia di Finanza con sede in Aversa alla via Nobel nn. 261/263 ma il responsabile, maresciallo Fanti, era assente e indisponibile per aver contratto il Covid”.

#### **PROVENIENZA**

Il suolo su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento è pervenuto agli esecutati in virtù di atto di compravendita del 22 maggio 2002 per notar Elda Romano, rep. 20405, racc. 925, trascritto il 29 maggio 2002 ai nn. 15149 di Registro Generale e 11946 di Registro Particolare.

L'esperto stimatore ha precisato che i coniugi hanno acquistato “il terreno esteso per mq. 700 circa (catastalmente 675), con insistenti ruderi di fabbricato rurale, censiti nel N.C.T. con i seguenti dati: F. 2, p.lla 721 di are 6.31 e F. 2, p.lla 6, fabbricato rurale di are 0,44”, nonchè che: “Il negozio di acquisto fa riferimento alle particelle di terreno (p.lla 721) con insistenti ruderi di fabbricato rurale (p.lla 6) sulle quali è stato successivamente edificato il fabbricato di cui sono parte i cespiti pignorati”.

Per l'ulteriore provenienza ci si riporta alla perizia di stima ed alla successiva integrazione alla perizia che formano parte integrante del presente avviso.

#### **OCCUPAZIONE DEL COMPENDIO**

Gli immobili di cui ai **subb. 2 e 6** (piano rialzato e piano seminterrato) sono occupati dai debitori, gli immobili di cui ai **subb. 3 e 4** (piano primo e secondo) sono occupati da terzi senza titolo.

Si rinvia espressamente alla perizia predisposta dall'esperto stimatore ed alla successiva integrazione che formano parte integrante del presente avviso.

\*\*\*\*\*

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Marco D'Arcangelo.

#### **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/>), nonchè anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti 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.

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:**

- 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 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;

N.B. La presentazione dell'offerta implica la dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e delle perizie nonché di accettare il regolamento di partecipazione.

#### **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

#### **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 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. 68/2005; 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 del 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](mailto: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 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 comunica, 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 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 mail del professionista delegato [marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.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

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447.

Il bonifico, con causale "**Proc. esecutiva n. 148/2019 R.G.E., lotto unico, 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.

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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, 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 sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, 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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) 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. 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, 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 (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 raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza 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, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato;

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare 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;

c) 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 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.

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

-il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

-la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

-la gara avrà termine **alle ore 11.00** del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, **il giorno 30 ottobre 2025**;

#### **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 professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

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

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download* del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione tenendo presente che qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e 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.

#### **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 sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

All'uopo, si segnala che la vendita potrà essere soggetta ad iva ex D.P.R. 633/72, la cui imposta verrà calcolata sul valore di aggiudicazione e sommato allo stesso.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "***Tribunale di Napoli Nord, procedura esecutiva n. 148/2019 R.G.E.***" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale 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.

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. 585 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il

professionista procederà 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..

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 abbia 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.

#### **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).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Napoli Nord n.r.g.e. 148/2019*" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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 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.

La liberazione degli immobili, laddove occupati 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.

Si rinvia alla perizia ed alla successiva integrazione dell'arch. Adriana Pettinati che formano parte integrante del presente avviso.

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

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Marco D'Arcangelo.

La richiesta di visita può avvenire 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.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

1. il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:
  - a) per intero sul Portale di Vendite Pubbliche unitamente alla relazione di stima e alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. almeno 65 giorni prima dell'udienza di vendita;
  - b) per estratto, sul quotidiano "**Il Mattino**", almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. sarà effettuata la pubblicità della vendita - tramite pubblicazione sui siti [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito web del Tribunale (al link [https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita\\_legale.aspx](https://www.tribunale.napolinord.giustizia.it/pubblicita_legale.aspx)) almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. sarà effettuata la distribuzione di n. 500 missive non nominative ad uso della pubblicità commerciale inserite nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Marco D'Arcangelo 081.0491814.

Il professionista delegato  
avv. Marco D'Arcangelo