

**Tribunale di Napoli Nord**  
**III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura esecutiva R.G.E. n.515/2016**

**TERZO AVVISO DI VENDITA**

*Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.*

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624), professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del G.E. Dr. Antonio Cirma del 20.10.2021;

- visto il D.L. n.83/2015 convertito con modificazioni in L. 6.08.2015 n.132;
- vista la Direttiva del Presidente della III Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord del 20.02.2018, come successivamente modificata in data 27.02.2018;
- vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dr. Antonio Cirma del 20.10.2021;
- visto il provvedimento del G.E. Dr.ssa Annamaria Buffardo del 5.05.2025, con il quale - nel dichiarare la decadenza dell'aggiudicatario e nel disporre la perdita della cauzione dal medesimo versata a titolo di multa e l'acquisizione della stessa al pignorato - detto G.E. ha disposto "la prosecuzione delle operazioni di vendita secondo le modalità di cui alla delega" e, quindi, "alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita";
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al prezzo base del presente terzo esperimento di vendita;

**avvisa**

che il giorno **24 marzo 2026** alle **ore 16:30** presso lo studio legale dell'Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B, piano 6, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICHE e con eventuale GARA IN MODALITA' ASINCRONA** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del compendio immobiliare pignorato costituente **LOTTO UNICO** di seguito descritto, con le modalità ed alle condizioni sotto riportate.

**Le offerte di acquisto**, pertanto, **dovranno** essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed **essere trasmesse entro il giorno** precedente la data della vendita e quindi entro il giorno **23 marzo 2026**.

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.

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.

Qualora invece non siano presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero nel caso di inefficacia dell'offerta o, comunque, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

\*\*\*\*\*

**NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE IN VENDITA**

**Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:**

**LOTTO UNICO** - Piena ed intera proprietà di unità immobiliare sita in Aversa (CE), alla Via Roberto Vitale n.7, costituita da:

- 1) **appartamento** posto al piano terra composto da corridoio, tre vani e bagno e con triplice esposizione;
- 2) **locale deposito** al piano seminterrato composto da due vani, di cui uno di piccole dimensioni.

**Confini** - l'appartamento confina con cassa scale, cortile per due lati e altra proprietà; il locale deposito confina con cassa scale, e cortile per due lati.

**Dati catastali** - riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Aversa al foglio 6, p.lla 5379, sub 2, cat. A/4, cl. 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 124 mq, totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita catastale € 326,66.

**Superfici** - superficie commerciale 94,00 mq.

**Prezzo:**

**PREZZO BASE: € 60.588,00 (sessantamilacinquecentottantotto/00).**

**Offerta minima presentabile: € 45.441,00 (quarantacinquemilaquattrocentoquarantuno/00).**

**Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 3.000,00 (tremila/00).**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 60.588,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 45.441,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 45.441,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

**Provenienza e Stato di occupazione.**

**In ordine alla provenienza**, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta quanto segue.

L'immobile pignorato è pervenuto ai debitori eseguiti, entrambi di stato civile libero al momento dell'acquisto, in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 22 giugno 1990 (rep. n. 2216), trascritto il 3 luglio 1990 ai nn. 15817/12958. Successivamente al pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla procedura esecutiva in oggetto, il bene staggito è stato trasferito con atto di compravendita per Notar Umberto D'Angelo del 22 novembre 2017 (rep. n. 9150 - racc. 6001), trascritto il 23 novembre 2017 ai nn. 38072/2895.

**B) Quanto allo stato di occupazione**, l'immobile staggito è occupato da terzo, senza titolo opponibile alla procedura.

**Situazione catastale.**

Dalle visure catastali storiche eseguite e dalla documentazione reperita dall'Arch. Angela Strazzella risulta quanto di seguito.

*Dati catastali attuali e situazione degli intestati.*

Il bene immobile pignorato è attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aversa al Catasto Fabbricati del Comune di Aversa al foglio 6, p.lla 5379, sub 2, cat. A/4, cl. 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 124 mq, totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita catastale € 326,66, Via Roberto Vitale n.7, piano T-S1, in ditta all'avente causa dei debitori eseguiti.

*Corrispondenza tra planimetria catastale ed attuale stato dei luoghi.*

Come esposto nella relazione di stima, l'esperto ha accertato che allo stato l'immobile in oggetto non presenta alcuna difformità rispetto alla planimetria, ad eccezione della chiusura di una porta interna all'interno dell'appartamento. I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale, che cederanno a carico dell'aggiudicatario, sono stati dall'esperto determinati e sottratti dal valore finale di stima del cespite.

### **Situazione urbanistica ed edilizia.**

Dalla **Perizia di stima** redatta dall'Arch. Angela Strazzella e dai relativi allegati, risulta quanto di seguito.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto, ricadente in zona "B1 - Zone edificate sature", è stato realizzato in virtù delle **Licenza Edilizia n.26/1963** e successiva **Variante n.148/1963**, corredate anche dalla **Dichiarazione di abitabilità** rilasciata il 10.03.1965.

Dal confronto eseguito tra i grafici delle predette Licenze Edilizie e lo stato attuale dei luoghi, l'Arch. Angela Strazzella ha riscontrato le **seguenti difformità**:

- a) **Appartamento**: 1) trasformazione della scala di accesso esterno (lato Via Roberto Vitale) in balcone; 2) chiusura di una porta interna; 3) eliminazione di un tramezzo; 4) Diverso andamento del prospetto lato ovest, che attualmente si presenta lineare, mentre nel grafico delle Licenze presenta una rientranza;
- b) **Locale piano seminterrato**: 1) il muro divisorio sul lato sud attualmente si presenta lineare, mentre nel grafico delle Licenze presenta una rientranza; 2) realizzazione di un piccolo vano.

Ciò posto, sulla scorta delle informazioni assunte presso i competenti uffici comunali, l'Arch. Angela Strazzella ha ritenuto che occorre procedere "con la regolarizzazione delle difformità riscontrate e comuni anche ad altri beni estranei alla presente procedura esecutiva (trasformazione delle scale in balcone, sagoma del fabbricato e muro divisorio), agendo, esclusivamente, a nome dell'intero fabbricato e non come singolo proprietario di un unico cespite". Solo in tal caso, sostiene l'esperto, si potranno quantificare gli eventuali costi necessari alla regolarizzazione.

Relativamente alla diversa distribuzione interna, sia nell'appartamento che nel locale al piano S1, "qualora si volesse procedere a regolarizzare da un punto di vista urbanistico le differenze riscontrate dal confronto eseguito tra stato attuale dei luoghi e planimetria catastale", l'Arch. Angela Strazzella ha ritenuto che si può procedere ai sensi del DPR 380/2001: i relativi costi, che cederanno a carico dell'aggiudicatario, sono stati dall'esperto determinati e sottratti dal valore finale di stima del cespite.

### **Situazione condominiale.**

Il fabbricato in cui ricade il cespite è sprovvisto di amministrazione condominiale.

### **Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO UNICO.**

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Angela Strazzella ha determinato in € 103.400,00 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, per poi applicare i seguenti adeguamenti o correzioni:

- 5% per assenza garanzia di vizi = € 5.170,00;
- 5% per stato d'uso e manutenzione = € 5.170,00;
- regolarizzazione urbanistica = € 2.500,00;
- aggiornamento planimetria catastale = € 800,00.

E' così pervenuta al valore di € 89.760,00, cui ha applicato una ulteriore riduzione del 10% per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata.

Conseguentemente, l'esperto è addivenuto alla valutazione finale di € 80.784,00, che ribassato di un quarto e, quindi, pari ad € **60.588,00**, **costituisce il prezzo base del presente terzo esperimento di vendita**, con offerta minima presentabile pari ad € 45.441,00.

### **Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Angela Strazzella.**

Per una più completa descrizione del cespite in vendita costituente Lotto Unico, del suo stato urbanistico ed edilizio nonché dello stato di manutenzione e di occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della **Relazione peritale, con relativi allegati**, redatta dall'Arch. Angela Strazzella, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima, con relativi allegati, è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Esecuzioni

Immobiliari, G.E. Dr.ssa Annamaria Buffardo, R.G.E. n.515/2016, allegata al fascicolo della esecuzione, nonchè sui siti internet sotto indicati, nonchè all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonchè, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

\*\*\*\*\*

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

### **1.- Disposizioni generali.**

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

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **<https://astepubbliche.notariato.it>**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli.

### **2.- Offerta.**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (**<https://astepubbliche.notariato.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 20% 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.

### **3.- Contenuto dell'offerta.**

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come precisato sopra - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) 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;
- c) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura nonchè l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) i dati identificativi del lotto per il quale si propone l'offerta;
- f) il referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita.
- h) l'indicazione del prezzo offerto (che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non può essere inferiore ad € **45.441,00**) 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;

- i) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima, di accettare il regolamento di partecipazione, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

#### **4.- Allegati dell'offerta.**

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) dell'importo della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore intestato a "NOTARTEL S.P.A. CAUZIONI ASTE" 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.

#### **5.- 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;
- b) oppure 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, DPR 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, co. 4, DM n.32/2015.

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:

- 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;
- 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:

- **esclusivamente** 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli: [pasqualeborrelli@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:pasqualeborrelli@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.

#### **6.- 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 intestato a "NOTARTEL S.P.A. CAUZIONI ASTE" e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice

**IBAN: IT 24 I 03332 03201 0000 02610810**

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n.515/2016 R.G.E. 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, concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta 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.

## **7.- Esame delle offerte.**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.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.

In merito, si precisa che:

- 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;
- nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, il sottoscritto 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 altresì 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.

Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta), inferiori quindi ad € 45.441,00;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.
- 

## **8.- 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:
  - 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;
  - 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **plurime offerte ammissibili**, il professionista delegato:

- 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;
- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che **non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato**. In particolare:
    - ✓ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta 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** sopra indicato;
    - ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
    - ✓ **la gara avrà a seguente durata:**
      - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà terminato 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, quindi, alle ore 11:00 del giorno **26 marzo 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 esclusione del sabato e dei giorni festivi), e, quindi, il giorno **27 marzo 2026**.

Si precisa altresì 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 o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e 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.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

### 9.- Saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, qualora 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.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord 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 e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione;
- ovvero mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. RGE n.515/16".

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento *ex art. 585, comma 3, c.p.c.*, tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

**In caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita nel termine perentorio stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente *ex art. 587 c.p.c.*, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.**

### 10.- 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, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal professionista delegato. Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità alternative:

- a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione;
- ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. RGE n. 515/16".

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

### 11.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata.

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale richiesta per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e s. m. e i..

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

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

### **12.- Liberazione dell'immobile.-**

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla procedura in oggetto.

Precisamente, come da ordinanza di delega, 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.

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

### **13.- Condizioni generali dell'assegnazione.**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato conseguentemente 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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### **14.- Richiesta di visita dell'immobile.**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Pasquale Borrelli, che potrà fornire ogni utile informazione circa le modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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. La richiesta di visita avviene mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

#### **15.- Pubblicità legale.**

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., attenendosi alle istruzioni di cui all'ordinanza di delega alla vendita:

- a) per intero - unitamente alla ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis c.p.c.*, alla relazione di stima redatta dall'Arch. Angela Strazzella, alle planimetrie e ad un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni - sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>, almeno 65 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- b) per estratto, in giorno festivo, sul quotidiano "**Il Mattino**", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero - unitamente alla relazione di stima (con rilievi fotografici e planimetrici), all'ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis c.p.c.* - almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui siti <https://astepubbliche.notariato.it> - <https://avvisinotarili.notariato.it> - <https://venditepubblichenotarili.notariato.it>
- d) a mezzo riproduzione in **volantini ad uso della pubblicità commerciale**, inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La pubblicità sul quotidiano, sui siti e attraverso missive commerciali, sarà materialmente eseguita da NOTARTEL S.P.A., a seguito di richiesta da parte del professionista delegato.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché alla Cancelleria.

#### **16.- Rinvio.**

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

#### **17.- Informazioni.**

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B.

Per ogni informazione, con particolare riguardo alla situazione urbanistico/edilizia ed allo stato di occupazione, e per la visita del cespite (da chiedersi con le modalità sopra indicate), far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B (Tel. 081-5521624).

Napoli, 19 dicembre 2025

Il professionista delegato  
Avv. Pasquale Borrelli