



**Dott. Salvatore Russo**  
**Commercialista**  
Via Cosenza n. 6 - Tel./Fax. 081/8031586  
80038 Pomigliano d'Arco (NA)  
E-mail: russo.studio@gmail.com  
PEC: salvatore.russo67@pec.it  
www.russoepartners.com



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**



**R.G. 6549/2024**



**Procedura di Divisione Endoesecutiva R.G. 6549/2024**



Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Monica Marrazzo

Professionista delegato: dott. Salvatore Russo

Custode Giudiziario: dott. Salvatore Russo

\*\*\*

Il dott. Salvatore Russo, con studio in Pomigliano d'Arco (NA) alla via Cosenza 6, vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis cpc, del G.E. dott.ssa Monica Marrazzo del 24-25/03/2025;

letti gli atti della procedura di Divisione Endoesecutiva recante il numero RG 6549/2024, promossa da POP NPLs 2019 S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. G. Abenavoli, contro i sigg. ... omissis (Artt. 2-ter e 2-quater, d.lgs 196/03 s.m.i.);

vista l'entrata in vigore del DL n. 83 del 2015, convertito in Legge n. 132 del 2015;

vista la pubblicazione in G.U. – serie Generale n. 16 di 20.01.2018 delle specifiche tecniche previste dall'art. 161-quater disp.att. c.p.c. e la piena operatività del portale delle vendite pubbliche ex D.L. n. 83 del 2015, convertito in Legge n. 132 del 2015;

letto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e la normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015;

letti gli artt. 591, 591 bis, 569, 570, 571, 576 c.p.c. e 173 quater disp.att. c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **21/10/2025, alle ore 17.00, innanzi al professionista delegato e presso il suo studio sito in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Cosenza n. 6**, si terrà, nell'ambito della procedura in epigrafe, la **vendita senza incanto con modalità telematiche (con eventuale gara in modalità asincrona)**, dell'immobile pignorato, di seguito descritto, secondo le modalità e condizioni di seguito riportate.



## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.net SPA;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Dott. Salvatore Russo.

## BENI IN VENDITA

Visto l'art. 591, secondo comma, Cpc si determina che la vendita avverrà in un LOTTO UNICO, come meglio appresso identificato, al **prezzo ribassato**, rispetto al prezzo determinato dalla perizia di stima in atti.

## LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di compendio ubicato in Casal di Principe (CE), alla via Elba n. 4, costituito da appartamento adibito ad ufficio, così composto: ingresso, cucina-soggiorno, corridoio, camera da letto e WC, corredato da ampia tettoia ad uso deposito di mq 135 e da corte esclusiva di mq. 292,20.

L'immobile è censito al C.F. del Comune di Casal di Principe al foglio 20, p.lla 6005, sub 4, cat. A/3, classe 3, vani 3, sup. cat. 71 e rendita €. 178,18.

**VALORE D'ASTA: € 97.500,00.**

**OFFERTA MINIMA: €. 73.125,00.**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00.**

## OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Allo stato attuale il compendio è libero da persone ed è nella disponibilità del comproprietario non esecutato.

## CONFINI

Il sub 4 - compendio nella sua interezza confina a Nord per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena edificata su p.lla terreni 5998 /f.llo terreni 20; a Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con Via Elba (e più precisamente con striscia di terreno p.lla 6005 staccata per la formazione della strada); a Sud per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare aliena edificata su p.lla terreni 6336 /f.llo terreni 20; a Ovest per aderenza orizzontale p.lla terreni 41/f.llo terreni 20 .

## REGOLARITA' URBANISTICA

L'esperto ha rappresentato in perizia la **totale e sostanziale illegittimità edificatoria dell'unità urbana staggita**, frutto di un iter edificatorio ex novo (come definito dall'art. 3, comma 1, lettera e) DPR 380/2001) su terreno NON agricolo in assenza di alcun titolo

abilitativo - preventivo e/o in sanatoria di regime ex artt. 36 e 37 DPR 380/2001 e/o in sanatoria straordinaria ai sensi di alcuno dei tre condoni -, parzialmente carente dei presupposti di sanabilità in regime ordinario/accertamento di doppia conformità ex art. 36 DPR 380/2001, e totalmente carente dei distinti requisiti di condonabilità in regime straordinario ex art. 40 L. 47/85 e s.m.i..

Fermo restando l'impossibilità di invocare la riapertura dei termini del condono ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L. 47/85, ai fini della sanatoria degli illeciti maggiori e insanabili in regime ordinario, stante l'accertata inesistenza agli atti dell'U.T.C di alcuna richiesta e/o rilascio di atto amministrativo, per lo specifico SUB 4 staggito, abilitativo ad alcuna nuova costruzione e/o modifica dell'esistente in alcun regime - ex ante o ex post in regime ordinario ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, e/o straordinario ai sensi dei tre condoni L. 47/85, L. 724/94, L. 326/2003 - né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile e **assunta la potenzialità edificatoria ai fini urbani del fondo di pertinenza, p.lla 6005, verso distinte destinazioni d'uso e in base a determinati indici parametrici**, l'Esperto rileva che: **in primis**, la sostanziale discrasia tra destinazione d'uso di fatto riscontrata (non conforme all'uso catastale dichiarato) e destinazione d'uso ammessa dalla NTA vigente di cui al predetto **art. 17** ed **in secundis** la sostanziale discrasia altimetrica tra interpiano del bene principale riscontrato in sede di accesso/ml 2,59 - non conforme all'interpiano catastale dichiarato - e altezza minima per l'abitabilità degli ambienti principali/ml 2,70 stabilita dalla normativa nazionale di cui al **D.M. Sanità 1975**. Pertanto, l'Esperto rileva che i luoghi staggiti - COME RINVENUTI IN SITU - risultano insanabili in regime ordinario; più precisamente la sanabilità ordinaria degli stessi è strettamente subordinata alla preventiva regolarizzazione - amministrativa e materiale - avente a oggetto un immobile interamente ABUSIVO. In quanto tale, l'iter di legittimazione ex post - giusta preservazione delle porzioni sanabili e materiale demolizione e/o adeguamento di quelle insanabili - è soggetto ad autorizzazione preventiva e vincolante dell'ufficio tecnico comunale, essendo vietato alcun intervento trasformativo di immobili abusivi. Per tale ragione e in via prudenziale, si stimano e si detraggono al più probabile valore di mercato del compendio staggito i costi di integrale demolizione dei luoghi pignorati, oltre oneri tecnici e amministrativi, legittimando - in accertamento di doppia conformità ex art. 36 DPR 380/2001 - unicamente la recinzione muraria, tra l'altro delimitativa da proprietà aliene al pignoramento, con cui è condivisa, sul piano privatistico.

In altri termini, il rapporto tra l'indice di fabbricabilità If consentito - **mc/mq 1,10** - e l'effettiva quadratura fondiaria disponibile - **mq 500** (= mq 562 globali catastali - mq 62 destinati alla formazione della strada di accesso) -, restituisce una volumetria residenziale di progetto max di circa **mc 550** e una complessiva superficie abitativa di progetto di circa **mq 157, entrambe di gran lunga superiori alla volumetria e superficie residenziale realizzate con la formazione del corpo abitativo principale.**

\*\*\*

Il delegato precisa, che non risulta costituito alcun condominio e che il compendio viene venduto con esclusione di qualsiasi garanzia, consegna ed allegazione di documentazione sulla sicurezza degli impianti di cui all'articolo 13 del D.M.22.1.2008 n.38 e successive modifiche ed integrazioni.

Il tutto come meglio descritto nel certificato notarile in atti e nella relazione di stima redatta dall'Arch. Paola Miraglia, che devono essere consultati dagli offerenti, ed alle quali si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile.

La relazione di stima è pubblicata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.napolinord.giustizia.it](http://www.tribunale.napolinord.giustizia.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche, ed è consultabile presso la Cancelleria del Tribunale Sez. Esecuzioni Immobiliari.

Il bene sarà visionabile previo appuntamento da richiedere al custode giudiziario dott. Salvatore Russo (info 081/8031586 e [www.russoepartners.com](http://www.russoepartners.com)), in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, tramite il portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, il quale fornirà ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene ed alle modalità di partecipazione alla gara.

### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

1) Le offerte d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo di €. 16,00 (da assolvere con modalità telematiche), **dovranno essere formulate entro e non oltre le ore 13:00 del 20/10/2025**, esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara. L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione 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.**

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, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), con la precisazione che quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;
- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO) e dati di restituzione della cauzione (con la precisazione che la restituzione avverrà esclusivamente all'IBAN di provenienza della stessa, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie) nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**2) All'offerta dovranno essere allegati:**

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTALEGALE.net SPA dell'importo della cauzione;
- 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);
- 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;

- se il soggetto offerente è una società o 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 sia 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.

3) In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, d.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

4) L'**offerta** ed i relativi documenti allegati **va inviata** 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 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).

5) Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato **salvatore.russo67@pec.it**.

6) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

7) **La cauzione**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere **versata esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario del Gestore della vendita ASTALEGALE.net **dedicato al Tribunale di Napoli Nord, avente le seguenti coordinate IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670.**

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. 6549/2024 RG Trib. di Napoli Nord - Lotto Unico" deve essere effettuato a cura dell'offerente **necessariamente in un'unica soluzione** ed 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. **In particolare, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. Nel caso in cui non riscontrerà l'avvenuto accredito delle somme l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita e su impulso del delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – la restituzione della cauzione avverrà dopo la deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci; che la restituzione della cauzione abbia luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

8) Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega. Nello specifico, **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'accesso all'area riservata del sito **www.spazioaste.it** 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.

9) Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico della cauzione;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet **www.spazioaste.it**;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

10) L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso 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 ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- 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;

11) La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. A tal fine **l'offerta minima di rilancio non potrà essere inferiore ad € 2.000,00**; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata, in particolare: - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista ha completato le verifiche di ammissibilità delle offerte; - **la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello di avvio della gara.**

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito 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.**

In proposito, SI PRECISA quanto segue: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in **un giorno festivo**, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

12) l'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente;

13) ai sensi dell'art. 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita, qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cpc;

14) Il professionista provvederà sull'**istanze 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 sia stata inferiore al valore d'asta;

15) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine perentorio ed improrogabile di **120 giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia stato indicato un termine), ovvero entro il **più breve termine indicato** dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico

bancario sul conto corrente intestato alla procedura, che gli verrà indicato successivamente dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Nord Proc. 6549/2024 R.G."

Nello stesso termine l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che gli verrà indicato o con assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Nord Proc. 6549/2024 R.G. - SPESE", per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, **ovvero pari alla minore somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali**, a titolo forfettario per il pagamento degli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese, se corrisposto a mezzo assegni circolari con le modalità sopra indicate, dovrà essere effettuato **presso lo studio del professionista delegato sito in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Cosenza n. 6.**

16) 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 nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme) e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

17) qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, cpc, dovrà contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento;

18) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, che saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc;

19) la vendita, che si perfeziona al momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. All'uopo si avvisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 V comma e dell'art. 40 VI comma della legge 47/85 e sue successive modificazioni ed integrazioni. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 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, non conoscibili o 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;

20) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, se questo non lo esenta;

21) la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi, 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;

22) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A. la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei 120 gg. dall'aggiudicazione;

23) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

24) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*

L'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà reso pubblico a cura del delegato mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione di un avviso, con relativi allegati, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia, almeno 70 giorni prima della vendita;
2. pubblicazione di un avviso sui siti Internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.tribunale.napolinord.giustizia.it](http://www.tribunale.napolinord.giustizia.it), unitamente a copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima con allegati, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. divulgazione dell'avviso mediante distribuzione di n. 500 volantini ad uso pubblicità commerciale nelle adiacenze degli immobili in vendita, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Aversa, li 24/07/2025

Il professionista delegato  
**dr. Salvatore Russo**



