

Tribunale di Napoli Nord
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n.115/2023

SECONDO AVVISO DI VENDITA

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

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli alla Via Ferdinando del Carretto n. 26 (tel. 081-5521624), in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nella procedura in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dr. Alessandro Auletta dell'8.06.2024;

- visto il Decreto Legge n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 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 dal Giudice dell'Esecuzione, Dr. Alessandro Auletta del 8.06.2024;

- visto il successivo provvedimento di correzione di errore materiale pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Lorella Triglione del 10.10.2024;

- visto il provvedimento del medesimo G.E. del 28.05.2025, con il quale la Dr.ssa Lorella Triglione - nel dichiarare la decaduta dell'aggiudicatario e nel disporre la perdita della cauzione dal medesimo versata a titolo di multa e l'acquisizione della stessa al pignorato - ha disposto "l'esperimento di un nuovo tentativo di vendita a condizioni invariate."

- 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 valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

avvisa

che il giorno **24 marzo 2026** alle **ore 15:00** presso lo studio legale dell'Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, 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 esclusiva proprietà di unità immobiliare in Giugliano in Campania (NA), località Varcaturo, Via Madonna del Pantano – Parco Vittoria 1,

palazzina n.10, **villetta unifamiliare** articolata su tre livelli, collegati da scala interna, oltre spazio esterno di pertinenza esclusiva, costituito in parte dallo spazio di accesso all'immobile - sia carrabile che pedonale - ed in parte da un giardino posto sul retro, al livello del piano seminterrato, così composta: piano seminterrato costituito da soggiorno con angolo cottura, un bagno ed un giardino posto sul retro del fabbricato, in parte pavimentato ed in parte destinato ad aiuole; piano rialzato costituito da soggiorno con un altro angolo cottura, un bagno ed un balcone oltre al ballatoio di accesso; primo piano costituito da tre camere da letto, un bagno ed un balcone.

Confini - confinante a Nord con Viale carrabile Parco Vittoria 1, ad Est con villetta n.9 del Parco Vittoria 1, a Sud con altra unità immobiliare, ad Ovest con villetta n.11 del Parco Vittoria 1.

Dati catastali - riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 72, p.lla 121, sub 50, cat. A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 119 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita € 724,33.

Superfici - superficie commerciale raggagliata 150,88 mq.

Prezzo:

PREZZO BASE: € 172.551,00 (centosettantaduemilacinquecentocinquantuno/00).

Offerta minima presentabile: € 129.413,25 (centoventinovenmilaquattrocentotredici/25).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 7.000,00 (settemila/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 € 172.551,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 129.413,25 (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 € 129.413,25 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e stato di occupazione.

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

Al debitore esecutato l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Concetta Palermiti di Santa Maria Capua Vetere del 21 luglio 2010 (rep. n. 236288, racc. n. 29824), trascritto il 26 luglio 2010 al n. 2443, per acquisto fattone dal precedente proprietario.

Al precedente proprietario l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 14 dicembre 1992 (rep. n. 156), trascritto il 23 dicembre 1992 al n. 33382.

B) Quanto allo stato di occupazione, l'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Situazione condominiale

Il cespite pignorato si trova all'interno del "Parco Vittoria 1", per il quale è formalmente costituito un condominio.

Esiste regolamento condominiale, allegato dall'Arch. Claudia Capelli alla relazione di stima.

Come comunicato all'esperto dall'amministratore condominiale *pro-tempore*, in capo al debitore esecutato, sussistono morosità a titolo di oneri condominiali in evasi. Precisamente, al 31.12.2022, come da bilancio approvato in sede assembleare il 2 marzo 2023, la morosità nei confronti del debitore esecutato ammonta ad € 7.146,82, importo cui va aggiunto ulteriore debito pari ad € 1.200,00 per le spese ordinarie 2023, al netto di conguaglio di fine anno. Inoltre, per la morosità maturata, per l'immobile in oggetto sono interdetti i servizi a gestione separata (ad es. accesso al parcheggio ospiti, fruizione del campo da tennis e delle piscine condominiali, disinfezione).

Per il recupero del credito vantato dal Condominio nei confronti del debitore esecutato, l'immobile è stato sottoposto alla procedura immobiliare in oggetto R.G.E. n.116/2023, riunita alla precedente R.G.E. n.115/2023.

Situazione catastale.

Dall'esame della documentazione catastale reperita dall'esperto ed allegate all'elaborato peritale, si evince quanto segue.

A) Dati catastali attuali e situazione degli intestati.

La consistenza immobiliare pignorata è attualmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 72, p.la 121, sub 50, cat. A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 119 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita € 724,33, in ditta al debitore esecutato, in proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

B) Cronistoria catastale.

Quanto alla cronistoria catastale dell'immobile in oggetto, ci si riporta alla ricostruzione effettuata nella relazione di stima. Occorre tuttavia evidenziare che, come riportato in perizia, nell'atto di pignoramento l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 72D, p.la 121, sub 50. Dalle indagini effettuate dall'esperto, è emerso che l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 72D, p.la 121, sub 50 è stato soppresso in data 5.08.2013, pratica n. NA0377146 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.91000.1/2013) ed è stato costituito il seguente immobile: foglio 72, p.la 121, sub 50. Si tratta, si legge in perizia, di una variazione catastale, intervenuta prima del pignoramento, "con carattere meramente nominale che non ha comportato modifiche planimetriche e che non pregiudica, a parere della scrivente, la corretta identificazione dell'immobile stesso".

C) Corrispondenza tra planimetrie catastale e stato dei luoghi.

Come rilevato dall'Arch. Claudia Capelli, tra le planimetrie depositate al Catasto Fabbricati e lo stato reale dei luoghi sussistono le seguenti difformità, esclusivamente per i piani seminterrato e rialzato:

1. distribuzione interna degli spazi;
2. dimensioni e posizioni delle aperture esterne;
3. differenze nella superficie interna calpestabile.

L'esperto ha calcolato un costo di € 500,00 per il nuovo accatastamento, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Con riguardo alla situazione urbanistico edilizia, ci si riporta a quanto compiutamente esposto in perizia. Per quello che qui interessa, si evidenzia quanto segue.

L'immobile ricade in Zona B3 del vigente P.R.G. "Zona di completamento di 2° grado (costiera)".

Dalle indagini effettuate, così come relazionato dal funzionario dell'U.O. Edilizia privata, l'esperto ha verificato che:

- in data 5.05.1988 è stata rilasciata a [...] Concessione Edilizia n.206/1987, avente ad oggetto "costruzione di alloggi sociali per abitazione";
 - in data 26.10.1988 è stata rilasciata a [...] Concessione Edilizia n.205/1988, avente ad oggetto "costruzione di alloggi sociali in variante alla Concessione Edilizia n.206/1987";
 - in data 27.06.1990 è stata rilasciata a [...] Concessione Edilizia n.304/1989, avente ad oggetto "costruzione di alloggi sociali in variante alla Concessione Edilizia n.205/1988";
 - negli elenchi delle pratiche edilizie e in quelli delle richieste di sanatoria edilizia del Comune di Giugliano in Campania, non trovano riscontro pratiche relative ai nominativi del debitore esecutato e del coniuge.

L'immobile in oggetto si trova all'interno del Parco Vittoria, parco interamente realizzato in virtù delle sopracitate Concessione edilizia n.206/1987 e successive Varianti nn. 205/1988 e 304/1988. L'immobile in oggetto rientra nella tipologia "G" delle suddette concessioni.

Dal confronto tra i grafici allegati alla Concessione edilizia n.304 del 27.06.1990 (variante alle precedenti concessioni citate) e lo stato reale dell'immobile, l'esperto ha riscontrato le difformità, di seguito descritte.

A. PIANO SEMINTERRATO. Il piano seminterrato, con altezza di m 2,45, non è abitabile. **Nella concessione edilizia rilasciata**, esso ha una superficie interna utile di mq 48,78 ed è destinato in parte a posto auto, con accesso costituito da una rampa carrabile esterna, ed in parte a cantinola. Lo spazio destinato al posto auto è delimitato da una tramezzatura rispetto alla restante parte destinata a cantinola. Dalla cantinola si accede al giardino sul retro, posto allo stesso livello e, attraverso una scala interna in muratura, al piano rialzato. **Nello stato reale**, l'esperto ha riscontrato le seguenti difformità:

- aumento di volume realizzato attraverso la chiusura di uno spazio esterno d'ingresso e di uno spazio sul retro: la superficie interna utile è di mq 56,62 con un aumento di superficie, rispetto alle previsioni della concessione edilizia, di mq 7,84;
 - gli spazi interni hanno una diversa distribuzione e sono destinati a soggiorno, cucina e bagno pur avendo altezza interna di m 2,45;
 - è stata realizzata una scaletta in muratura per l'accesso diretto dall'esterno ed è stata eliminata la rampa carrabile di accesso;
 - sono state modificate le dimensioni e la tipologia di alcune aperture.

B. PIANO RIALZATO. Il piano rialzato ha, **in concessione edilizia**, una superficie interna utile di mq 50,31 e mq 8,57 destinati a balcone e ballatoio d'ingresso. **Nello stato reale**, l'esperto ha riscontrato le seguenti difformità:

- aumento di volume con la chiusura di uno spazio sul balcone posto sul retro, per la realizzazione di una doccia interna al bagno: la superficie interna utile è di mq 51,60 con un aumento di superficie, rispetto alle previsioni della concessione edilizia, di mq 1,29;
 - è stata modificata la conformazione dello spazio esterno d'ingresso, con la realizzazione di quote differenti rispetto alle previsioni della concessione edilizia; 3) diversa distribuzione degli spazi interni.

C. PRIMO PIANO. Al primo piano l'esperto ha riscontrato solo una piccola difformità nella distribuzione degli spazi interni.

In merito occorre distinguere, atteso che, a parere dell'esperto stimatore, gli abusi indicati andranno in parte rimossi ed in parte sanati, per cui, dal punto di vista edilizio ed urbanistico, occorre effettuare le seguenti attività:

1. **eliminazione delle opere abusive relative a:**

- aumenti di volume ai piani seminterrato e rialzato;
 - destinazione d'uso degli spazi al piano seminterrato;
2. **presentazione di C.I.L.A. in sanatoria** (art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01) per la diversa distribuzione degli spazi interni.

L'Arch. Claudia Capelli, pertanto, ha determinato i costi per rimuovere e/o sanare gli abusi e le difformità, detraendoli dal valore finale di stima. Nello specifico (rinvio in merito alla relazione di stima):

1. **relativamente al punto 1** (ripristino), saranno necessarie le seguenti opere: smontaggio e smaltimento di n.3 infissi in pvc compresi oneri di discarica; smontaggio ed accantonamento di n.3 infissi in pvc; fornitura di n. 2 nuovi infissi in p.v.c.; montaggio di n.5 infissi in p.v.c; demolizione e smaltimento di 7 mc di muratura compresi oneri di discarica; realizzazione di muratura perimetrale mq 19,00; opere di ripristino e di nuovo intonaco interno ed esterno per le porzioni ricostruite; realizzazione di tramezzatura interna per ridefinire il box auto; tinteggiatura interna ed esterna delle porzioni ricostruite; riconfigurazione dello spazio esterno per la realizzazione della rampa carrabile di accesso al piano seminterrato; smontaggio e smaltimento apparecchi igienici, muretti e piano cucina al piano seminterrato. L'esperto ha calcolato un costo per l'esecuzione delle predette opere sudette pari ad € 14.000,00 euro, compresi oneri tecnici.
2. **relativamente al punto 2** (sanatoria), l'esperto ha calcolato un costo di € 2.500,00, comprensivi della sanzione prevista (1.000,00 euro), dei diritti d'istruttoria e degli oneri tecnici.

In definitiva, a parere dell'esperto, la spesa complessiva che l'aggiudicatario dovrà sostenere per sanare gli abusi esistenti, nel rispetto della Concessione edilizia n.304/1989 rilasciata dal Comune di Giugliano in Campania, è pari ad € 16.500,00

Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO UNICO.

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Claudia Capelli ha determinato in € 219.270,28 il valore di mercato del bene, per poi applicare le decurtazioni indicate in perizia:

- adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente: € 2.000,00;
- certificazione di prestazione energetica: € 200,00;
- costo per sanare le difformità catastali: € 500,00;
- costo per sanare le difformità edilizie-urbanistiche: € 16.500,00
- morosità condominiale € 8.346,82;
- riduzione del 10% per vendita forzata;

In definitiva, l'esperto ha determinato il valore finale di stima in € 172.551,00, che, costituisce quindi il **prezzo base** del presente esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 129.413,25.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Claudia Capelli.

Per una più completa descrizione del cespote in vendita costituente Lotto Unico, del suo stato urbanistico ed edilizio nonché dello stato di manutenzione e occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della **Relazione di stima, con relativi allegati**, redatta dall'Arch. Claudia Capelli, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima, con allegati, è visionabile presso la cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, G.E. Dr.ssa Lorella Triglione, R.G.E. n.115/2023, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito "www.astegiudiziarie.it" di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonché all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1.- Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è la società **GRUPPO EDICOM S.p.A.**, già EDICOM FINANCE SRL.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.garavirtuale.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/>), cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica, 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:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- 4) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura nonché l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 5) i dati identificativi del lotto per il quale si propone l'offerta;
- 6) il referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) 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 **€ 129.413,25**) 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;

4.- Allegati dell'offerta.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita;
- c) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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 del lotto per il quale è avanzata 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 *ex art.13, co. 4, DM n.32/15*.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavvp.dgsia@giustiziacer.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

- 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** dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente

IBAN: IT02A0326812000052914015770.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n.115/2023 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'accrédito 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 Nord.

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'accrédito 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 www.garavirtuale.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 **€ 129.413,25**;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzitutto precise.

8.- Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA ammissibile**:

- 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;
- 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 ex art.573 c.p.c.**, con la precisazione 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.

1) **Adesione alla gara.**

Qualora la gara abbia luogo, avendo gli offerenti aderito alla stessa, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base e siano state formulate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., come si dirà di seguito. La gara tra gli offerenti si svolgerà con modalità telematica asincrona sulla base dell'**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 LA 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). Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

- ✓ **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**.

2) **Mancata adesione alla gara.**

Qualora la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà formulato la "migliore offerta" come sopra individuata, salvo che siano state formulate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., come si dirà di seguito.

In ogni caso, 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 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 la "migliore offerta" (nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, per mancata adesione degli offerenti alla gara) 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 la "migliore offerta" (nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, per mancata adesione degli offerenti alla gara) 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.**

Il professionista delegato non procederà all'aggiudicazione o assegnazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, come indicate espressamente nel verbale di vendita. In tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

9.- Saldo prezzo.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 giorni. Se nell'offerta è indicato un termine inferiore a 120 giorni, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si tratta di termine sostanziale, come tale non sospeso durante il periodo feriale (cfr. Cass. civ. n.18421/2022).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli 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, affinchè 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.115/2023"

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 di 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.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenete le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231 (cd. DICHIAZAZIONE ANTIRICICLAGGIO).

Ai sensi dell'art. 587, comma 1, c.p.c., come modificato dall'art. 3, comma 7, lett. q), D.lgs. 31 ottobre 2024 n.164 (c.d. correttivo Cartabia), "se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c. il g.e. con decreto dichiara la decaduta dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto". Pertanto, se nel termine perentorio stabilito non è versato il saldo del prezzo di vendita o non è resa la dichiarazione antiriciclaggio, 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 comunque verrà determinato dal professionista delegato.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità alternative:

1. con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli 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.
2. oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. RGE n.115/2023"

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 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., attuale formulazione.

Pertanto, la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata dal custode giudiziario secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e ss. c.p.c., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di 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 e di mancata adesione degli offerenti alla gara - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente 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.

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di **n.500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

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 allo stato urbanistico ed edilizio, allo stato di manutenzione ed occupazione, alla situazione condominiale, 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; email avvborrelli@yahoo.it).

Napoli - Aversa, 19 dicembre 2025

Il professionista delegato
Avv. Pasquale Borrelli