

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare RGE 197/2020 G.E. DOTT.SSA BUFFARDI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'

TELEMATICA ASINCRONA

Ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. così come novellati dalla legge 132/ 2015 di conversione del D.L. 83/2015, nonché del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32

L'avv.to Bifulco Maria Paola, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott. re Cir-
ma alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare RGE 197/2020, con ordi-
nanza del 21.10.2025

AVVISA

Ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che il giorno 11.02.2026_ alle ore 11.00 innanzi al sottoscritto professionista avv. Maria Paola Bifulco presso lo studio sito in Napoli alla via A. d'Isernia n. 59/C 80122, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona del'immboile pignorato, oggetto della procedura esecutiva RGE 197/2020, secondo le modalità di seguito elencate.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto esclusivamente mediante procedura telematica, da effettuare 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.garavirtuale.it>). Cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita. L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni della sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Il gestore della vendita è **Edicom Finance srl**.
2. L'offerta di acquisto, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappre-

sentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale, il quale potrà agire anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, 3° comma c.p.c. **deve essere formulata entro le ore 23:59 del giorno 10.02.2026.**

3. L'offerta per cui la compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata dal predetto modulo web che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere, in particolare:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- 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, c.d. CRO ovvero TRN, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composta il TRN, escludendo le lettere) e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione, segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indicazione del **prezzo offerto, che non può esserere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore** indicato al successivo paragrafo “ notizie relative agli immobili”
- il termine del pagamento del prezzo e delle spese (queste ultime nella misura del **20%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazione delegate); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
- l'indicazione della somma da versare a titolo **di cauzione**, che non può essere, a pena

di inefficacia dell'offerta, inferiore al 10% del prezzo offerto.

4. All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita : **EDICOM FINANCE SRL**

aperto presso banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente IBAN: IT02A0326812000052914015770 la causale del bonifico dovrà essere: "versamento cauzione proc.esecutiva rge 197/2020";

- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo),
- Se il soggetto offerente è minorenne 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 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;
- La dichiarazione (preferibilmente formulata secondo il fac-simile predisposto dal professionista delegato e pubblicato sui vari siti in cui è disponibile la documentazione relativa alla presente vendita) concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima, e di averne compreso ed accettarne il contenuto.

5. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto offerente con la propria firma digitale e

dovrà essere trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di mero presentatore, a mezzo di casella di posta elettronica certificata (cfr. successivo punto 6); qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte tramesse dallo stesso presentatore.

In via alternativa, essa potrà essere 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 ed 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 modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta non è attualmente disponibile, alla data di pubblicazione del presente avviso, e sarà concretamente operativa solo 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.

6. L'offerta, con i relativi documenti allegati, va inviata all'indirizzo PEC del Minsitero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, con procedura telematica disponibile sul sito pst.giustizia.it, al menù "pagamento bolli digitali" per al cui esecuzione è necessato preventivamente completare la redazione dell'offerta tramite il suddetto modulo web " Offerta telematica" disponibile sul portale delle Vendite Pubbliche ed ottenere, al termine di

tale procedura, il codice “hash” generato automaticamente), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici 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, l’offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo per del professionista delegato: **maria-paolabifulco@avvocatinapoli.legalmail.it**

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 dal 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.

Le istruzioni dettagliate per la compilazione e l’invio dell’offerta sono contenute nel manuale per l’utente del modulo web “ offerta telematica”, disponibile sul sito pst.giustizia.it attualmente all’indirizzo seguente:
http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf

PRECISAZIONI IMPORTANTI CONCERNENTI LA CAUZIONE

7. Il bonifico relativo alla cauzione deve essere effettuato a cura dell’offerente, necessariamente in un’unica soluzione (non è omissibile il versamento mediante più di un bonifico) in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta. In particolare esso dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59 del giorno precedente

L'udienza della vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine, resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause si precisa, a tale riguardo, che il conto corrente indicato al precedente punto 4, destinato alla ricezione delle cauzioni, è abilitato alla ricezione di bonifici istantanei. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

8. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma degli articoli 568 e 591 c.p.c. se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

9. La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato il giorno **11/02/2026 alle ore 11:00** ai sensi dell'art. 572 c.p.c.. In tale data, il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo tramite l'accesso all'area riservata del sito e previa registrazione da parte del presentatore, quale utente, sul sito medesimo: www.garavirtuale.it. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo PEC in-

dicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra verrà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Il professionista delegato, una volta che avrà verificato le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- 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 procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di gara, il rilancio minimo sarà pari all'importo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili".

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

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito, ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

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

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

- la gara avrà termine il **13.02.2026 alle ore 11:00.**

Solo nel caso in cui vengono effettuate delle offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente, di ulteriori 15 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 di ogni caso di 16 prolungamenti e, quindi, per un totale di 4 ore.

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, tramite PEC all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

11. Nel caso in cui sia presentata un'unica offerta, essa sarà senz'altro accolta nel caso in cui sia formulata con un importo pari o superiore al prezzo base. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c., il professionista delegato provvederà sulla istanza di assegnazione e non darà luogo all'aggiudicazione.

OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

12. Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (e comunque al massimo entro 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva), mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato: alla "procedura esecutiva RGE 197/2020", utilizzando l'Iban che sarà successivamente comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico), ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Esec. RGE 197/2020", direttamente al professionista delegato, unitamente alle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità (**nella misura del 20%** del prezzo di aggiudicazione) salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutte le operazioni delegate), mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Maria Paola Bifulco.

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per tutti i lotti o per alcuni di essi, ovvero se tutte le offerte non sono ritenute idonee dal professionista delegato, si potrà procedere alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita senza incanto.

ULTERIORI PRECISAZIONI

13. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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 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.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario da effettuarsi mediante apposita istanza.

Prezzo base LOTTO unico euro 84.871,47

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base di € 84.871,47) = € 63.653,60

Aumento minimo in caso di gara € 1500.

L'immobile risulta occupato dai debitori.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Avv. Maria Paola Bifulco

Lotto unico: Trattasi di una unità immobiliare costituita da n. 2 beni situati in Casaluce (CE) alla via Fratelli Rosselli n. 6. L'immobile ha una corte esterna e si sviluppa su due livelli, di cui uno al piano terra dove è situato il primo bene composto da cucina/soggiorno, bagno, piccolo ripostiglio, 2 camere da letto e un terrazzino. Il secondo bene si sviluppa su due livelli : una piccola porzione destinata a garage, al primo piano si accede a mezzo scala ove è presente un ampio terrazzo coperto che conduce ad una camera ed un bagno.

Il primo bene è riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, part. 5313, sub. 4, cat. A/3, cl. 2, vani 5, sup. catastale 105 mq , rendita catastale euro 253,06. Il secondo bene è riportato al Catasto fabbricati al foglio 8, part. 5313, sub. 6, cat. A/3, cl. 1, vani 1,5, sup. catstale 29,00 mq , rendita catstale euro 65,09.

L'immobile confina: a sud con particella 5490; a est con via Rosselli; ad ovest con particella 215; a nord con corte comune.

PROSPETTO SINTETICO DELLA SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

Lo stato dei luoghi, come risulta dalla perizia dell'esperto stimatore ing. Buonavolontà cui si rimanda integralmente, corrisponde alla planimetria catastale.

Al solo piano terra la distribuzione degli spazi è diversa, mentre al primo piano non è rappresentata la struttura in ferro di copertura. I costi per l'adeguamento della planimetria ammontano a circa euro 500,00 e sono a carico dell'aggiudicatario.

Come si evince dalla perizia, non è stato possibile ritirare copia dei titoli edilizi presso gli Organi competenti.

PROVENIENZA

Detto immobile pervenne in proprietà al debitore esecutato a rogito, con atto di compravendita del notaio Gennaro Fiordiliso del 09.01.1985.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile per tramite del custode giudiziario, avv. Maria Paola Bifulco, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a

Avv. Maria Paola Bifulco

visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita. La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell'art 490 c.p.c.:

- integralmente, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione tecnica, sui siti internet : www.astalegale.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- sul portale delle vendite pubbliche almeno 70 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

Napoli, 21.11.2025

avv. Maria Paola Bifulco