

Tribunale di Napoli Nord
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedure esecutive riunite R.G.E. n.243/2024

AVVISO DI VENDITA

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

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624), professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dr.ssa Monica Marrazzo del 17.09.2025;

- visto il D.L. n.83/2015 convertito con modificazioni in L. 6.08.2015 n.132;
- vista la Direttiva del Presidente della III Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord del 20.02.2018, come successivamente modificata in data 27.02.2018;
- vista l'ordinanza di delega alla vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Monica Marrazzo del 17.09.2025;
- 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 **20 GENNAIO 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 **19 gennaio 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 - appartamento in Marano di Napoli (NA), ubicato nel "Parco Le Rondini", alla Via del Mare n.21, piano 1, int. 44B, composto da ingresso/salone, angolo cucina, n.2 camere, n.2 w.c., disimpegno e n.1 terrazzo.

Confini: confinante ad Ovest con bene censito al NCEU del Comune di Marano di Napoli al foglio 17, p.lla 575, sub 16, a Nord con viale condominiale e ad Est con bene censito al NCEU del Comune di Marano di Napoli al foglio 17, p.lla 575, sub 10 salvo altri.

Dati catastali: riportato nel NCEU del Comune di Marano di Napoli al foglio 17, p.lla 575, sub 13 (graffato sub 30), cat. A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 91 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 503,55, Via del Mare n. 21, interno 44B, piano 1.

Superfici: superficie commerciale totale 118 mq (appartamento 80 mq; terrazzo 38 mq); superficie netta appartamento 70 mq.

Prezzo:

PREZZO BASE: € 135.700,00 (centotrentacinquemilasettecento/00).

Offerta minima presentabile: € 101.775,00 (centounomilasettecentosettantacinque/00).

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

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

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

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 135.700,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 101.775,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 101.775,00 (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 che al debitore esecutato l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Sica Salvatore in data 10 luglio 2003, rep. n.102643, trascritto il successivo 19 luglio 2003 ai nn.30450/21785, per acquisto fattone dai precedenti proprietari.

B) Quanto allo stato di occupazione, l'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 15.11.2023 e, quindi, in data anteriore al pignoramento. La durata del contratto è stata determinata in anni quattro a far data dall'1.10.2023 e fino al 30.09.2027, con rinnovo automatico per altri quattro anni.

Situazione condominiale

E' costituito formalmente il Condominio. L'amministratore condominiale ha comunicato che la quota condominiale ordinaria per l'immobile in oggetto è pari ad € 75,00 al mese e che sussiste regolamento di condominio (allegato dall'esperto alla perizia di stima).

Situazione catastale.

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

A) Dati catastali attuali e situazione degli intestati.

L'immobile in oggetto è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli, foglio 17, p.lla 575, sub. 13 (graffato sub 30), cat. A/7, classe 1, consistenza 5 vani, sup. cat. totale 91 mq escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 503,55 - Via del Mare n. 21 - interno 44B, piano 1, in ditta al debitore esecutato, in proprietà per 1/1.

Come esposto in perizia, l'immobile risulta correlato, nella visura catastale, al CT del Comune di Marano di Napoli al foglio 17 p.lla 575. Detta discrasia è dovuta

all'errata correlazione riportata in visura (p.lla 575 in luogo di p.lla 580).

L'aggiudicatario dovrà quindi rettificare la correlazione in visura catastale.

B) *Corrispondenza tra planimetrie catastale e stato dei luoghi.*

L'Arch. Vittorio Merito ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna.
2. realizzazione mezzanini w.c.

L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità con riferimento alle difformità sanabili, dovrà aggiornare la planimetria catastale. Il costo, dei predetti aggiornamenti/rettifiche, è stato dall'esperto calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00, e dallo stesso detratto dal valore di stima del bene (cfr. *infra*).

Situazione urbanistica ed edilizia.

Con riguardo alla situazione urbanistico edilizia, ci si riporta a quanto compiutamente esposto in perizia. In merito, si evidenzia quanto segue.

A) *Titoli autorizzativi e Strumento Urbanistico Comunale.*

Il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli ha attestato e comunicato all'Arch. Vittorio Merito, con nota protocollo n. 13316 del 08.04.2025, quanto segue: ".... da ricerche effettuate presso l'archivio risulta:

- che la Concessione Edilizia n. 2055 del 05.01.1981 rilasciata alla Soc. S.I.M. Città Giardino e la successiva variante n. 2247 del 06.12.1983, non sono rintracciabili agli Atti di questo Ufficio e che, con note prot. 325 e 326 del 22.04.2002, si è provveduto a denunciarne lo smarrimento al Comando CC di Marano di Napoli;
- che per il fabbricato suddetto non risultano rilasciati ulteriori Titoli Edilizi ai nominativi suddetti;
- che l'immobile sopra indicato non insiste su suolo demaniale e non risulta appartenere al patrimonio indisponibile dell'Ente né è vincolato ai sensi della normativa vigente in materia di tutela del patrimonio paesaggistico, storico/artistico, archeologico e/o etnografico e lo stesso non risulta gravato da censi, livelli, usi civici;
- che il suolo su cui è ubicato l'immobile sopra descritto ricade in zona B/21 (Zona omogenea del piano di lottizzazione vigente), sottozona C/3, del vigente P.R.G. e che, dalla documentazione in atti, in aggiornamento, non vige alcun vincolo. Le aree ricadenti in zona B/21, sottozona C/3 "Espansione Residenziale" sono comprese tra quelle già oggetto di Piano di Lottizzazione i cui termini di attuazione sono decaduti."

B) *Difformità edilizie.*

Constatato il mancato reperimento dei grafici allegati ai titoli edilizi, l'esperto ha effettuato una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di impianto (presentata in data 22.05.1986 - in sostituzione della precedente per errata rappresentazione) e lo stato dei luoghi ai sensi dell'ex art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01. Ha così constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;
2. realizzazione mezzanini w.c. 1 e w.c. 2.

Le predette difformità, della diversa distribuzione interna e della realizzazione del mezzanino nel w.c. 2, non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01. La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad € 516,00. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00.

Come esposto in perizia, inoltre, l'altezza del w.c. 1, successivamente alla realizzazione del mezzanino, non rispetta i requisiti previsti dall'ex art. 1 del D.M.

Sanità del 5.07.1975. La predetta difformità dovrà essere ripristinata. Il costo del detto ripristino è calcolato forfettariamente nella misura di € 1.500,00.

Cedendo a carico dell'aggiudicatario, i predetti importi sono stati detratti dall'esperto dal valore finale del bene (cfr. *infra*).

Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO UNICO.

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Vittorio Merito ha determinato in € 165.480,00 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, al quale ha poi applicato le decurtazioni indicate in perizia:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-3,00%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (5,00%);

In definitiva, l'esperto ha determinato il valore finale di stima in € 135.700,00, che costituisce il prezzo base del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 101.775,00.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Vittorio Merito.

Per una più completa descrizione del cespite 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. Vittorio Merito, 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 Monica Marrazzo, R.G.E. n.243/2024, 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 **ASTALEGALE.net SPA**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.spazioaste.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 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che, effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene

per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

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 € **101.775,00**) ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

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 (salva 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 (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- 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 (a pena di inammissibilità);

- 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 (a pena di inammissibilità);
- g) se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).
- h) 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 (*file* criptato in formato zip.p7m, generato al termine del processo di redazione dell'offerta) devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- **esclusivamente** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli: pasqualeborrelli@avvocatinapoli.legalmail.it
- 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 Astalegale.net S.p.A. recante il seguente**

IBAN: IT75A0326822300052136399670.

Il bonifico, con causale *"Proc. Esecutiva n.243/2024 R.G.E. versamento cauzione"*, dovrà essere effettuato in modo tale che **L'ACCREDITO DELLE SOMME ABBIAM LUOGO ENTRO LE ORE 23.59 DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA**, con l'avvertimento che **il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente** quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, **qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inammissibile**. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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.spazioaste.it** attraverso il collegamento presso lo studio del professionista delegato o il luogo scelto dal professionista delegato per lo svolgimento della vendita.

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 e/o inammissibili:

- 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 € 101.775,00;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

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

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti 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 di prezzo offerto e cauzione prestata, 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 www.astetelematiche.it;
- ✓ 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 **22 gennaio 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 **23 gennaio 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 in aumento o la migliore offerta ed al professionista delegato l'elenco delle eventuali 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 del miglior prezzo offerto in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente ed avvertendo 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 deliberazione 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 e Dichiarazione antiriciclaggio.

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 a mezzo con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord e vincolato all'ordine del G.E., con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita. Si precisa che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. 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.

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. dichiarazione 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 decadenza 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, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, deve 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 indicata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione.

Gli importi versati dall'aggiudicatario saranno sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (cfr. Cass. Civ. 4447/2023).

11.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

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

12.- Liberazione dell'immobile.-

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., 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 o assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi.

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) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute; ed eventualmente l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario nonché: c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

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

l'art. 1123 del Codice Civile, che prevede la possibilità di impugnare l'atto di impugnazione, è stato interpretato in modo da consentire l'impugnazione dell'atto di impugnazione, con la conseguenza che l'atto di impugnazione è impugnabile.

ASTE GIUDIZIARIE^{b)}

avviso di vendita e c
e planimetrie)
i.it e **www.astaleg**

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®
360° dell'immobile

ita e
ASTE
GIUDIZIARIE®

to non previsto ne
ano le vigenti norm

oni.
e ss. c.p.c., devono es
ne o del cancellier

ASTE GIUDIZIARIE

do allo stato urbanistico
la situazione condono

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®