



ORIGINALE

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

ASTE GIUDIZIARIE® **AVVISO di VENDITA**  
ex art. 570 ss. c.p.c.

ASTE GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva immobiliare N° 392/2023 RGE Tribunale di Napoli Nord - Giudice dell'esecuzione (ex ruolo) dott.ssa Monica Marrazzo .

Il dott. Giovanni Casillo, Commercialista, con studio in Casoria (Na) 80026, Via Eleonora Pimental Fonseca civico 10, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

**AVVISA**

che il giorno **14/luglio/2026** alle ore **15,30** si procederà, davanti a sé, alla **Vendita senza Incanto con modalità Telematiche e con eventuale Gara in Modalità Asincrona** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si rende noto, altresì:

che 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 di vendita;

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, pertanto, entro le ore 23.59 (ventitré e minuti cinquantanove) del giorno precedente la vendita e cioè entro le ore 23.59 **del giorno 13/luglio/2026;**

Si precisa che:

(a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **giorno 13/luglio/2026;**

(b) 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;

(c) 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.



NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE LOTTO

**Lotto unico - Diritto pieno ed intera proprietà** appartamento con annesso posto auto situati nel comune di Sant'Antimo (Na), Via Enrico de Nicola n.27 (*catastalmente indicato quale 25*) posti al piano terra e piano primo di una unità edilizia di espansione recente costituita da tre livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "corte". I cespiti immobiliari oggetto di procedura sono censiti in Catasto come segue:

- Comune di Sant'Antimo, foglio 7, p.lla 1008, sub.27, A/2 , l'unità abitativa consta di 4 ambienti più doppio servizio, per superficie utile netta calpestabile di 96 mq + 15 mq di balcone; confina a nord con altra unità immobiliare, a sud via Enrico De Nicola e cortile comune, ad est con cortile comune ed ad ovest con altra proprietà.

- Comune di Sant'Antimo, Foglio 7, p.lla 1008, sub.30, C/6, unità immobiliare consta di 1 posto auto, per superficie utile netta calpestabile di 12 mq; confina a nord con cortile comune, a sud altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde a quanto da rilievo metrico effettuato con presenza di difformità. Risulta presenza di:

- Licenza Edilizia n.1350 del 20/02/1963;
- Licenza Edilizia n.3152 del 04/09/1972;
- Licenza Edilizia n.3293 del 03/02/1975;
- Concessione Edilizia n.3643 del 1977;
- Concessione Edilizia n.53 del 1998 (*con cui viene effettuato il cambio di destinazione d'uso e da cui deriva l'attuale categoria a/2 del sub.27*);
- Dia (*indicata sulla documentazione quale Dia in sanatoria*) n.127 del 2007 (*con cui veniva effettuata la suddivisione in tre subalterni in cui insiste il sub.30*);

Per come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo non risultano istanze di condono o concessioni edilizie in sanatoria per come richiesto dallo scrivente ai nominativi indicati, tanto anche per quanto concerne possibili altre tipologie di pratiche edilizie.

**Identificazione catastale del bene pignorato**

In risposta al Quesito 3, pag. 13 e seg., del suo elaborato peritale, l'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro riferisce:

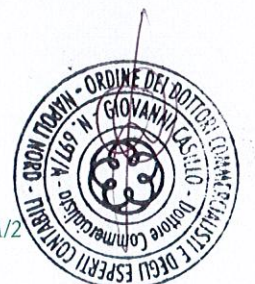
*"Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister, le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento:*

*Comune di Sant'Antimo Foglio 7, p.lla 1008, sub.27 A/2*

*Comune di Sant'Antimo Foglio 7, p.lla 1008, sub.30, C/6*

*Mappale: foglio 7 – p.lla 1008*

Dalle visure storiche degli immobili del **Lotto Unico** risulta: Comune di Sant'Antimo, Foglio 7, p.lla 1008, sub.27, A/2  
*omissis*



Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite.

*omissis*

### **Verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

In risposta al Quesito 6, pag. 24 e seg., del suo elaborato peritale, l'esperto stimatore Arch. Emilio Porcaro riferisce

*Gli immobili appartengono ad unità edilizia di recente formazione di nessuna valenza storico-artistica.*

*omissis*

*Per il complesso residenziale in cui insistono i cespiti oggetto di procedura risulta presenza di:*

- Licenza Edilizia n.1350 del 20/02/1963;
- Licenza Edilizia n.3152 del 04/09/1972;
- Licenza Edilizia n.3293 del 03/02/1975;
- Concessione Edilizia n.3643 del 1977;
- Concessione Edilizia n.53 del 1998 (con cui viene effettuato il cambio di destinazione d'uso e da cui deriva l'attuale categoria a/2 del sub.27);
- Dia (indicata sulla documentazione quale Dia in sanatoria) n.127 del 2007 (con cui veniva effettuata la suddivisione in tre subalterni in cui insiste il sub.30);

*Per come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo non risultano istanze di condono o concessioni edilizie in sanatoria per come richiesto dallo scrivente ai nominativi indicati, tanto anche per quanto concerne possibili altre tipologie di pratiche edilizie. Dall'analisi, così come verificato dallo scrivente, per l'attuale sub.27 risulterebbe un pregresso indicativo di subalterno ovvero:*

*omissis*

*Lo scrivente non avendo riscontrato documentazione amministrativa che possa essere riferibile al detto cambio riporta a seguire quanto alla detta difformità. Si riporta, quindi, l'analisi delle difformità riscontrate nel Quesito 3 e quanto relativamente al subalterno, ovvero:*

- 1 - tramezzo non conformi rispetto a quanto presente in planimetria catastale;
- 2 - finestre diversa posizione da planimetria catastale;
- 3 - verande (non presenti in nei documenti amministrativi visionati presso l'Ufficio Tecnico di Sant'Antimo);
- 4- diversa distribuzione con cambio del subalterno.

*Per quanto concerne il punto 1 è considerabile che tale intervento potrebbe essere ritenuto associabile a: richiesta di pratica di CILA, riguardando la trasformazione della tramezzatura interna dell'immobile.*

*Ad ogni modo non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza in ambito di atti amministrativi richiesti per l'attuale conformazione, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che si renderebbe necessario effettuare un accertamento di conformità al fine di verificare se l'intervento possa essere sanabile o meno ed, in caso di non sanabilità, di applicazione del ripristino dello stato dei luoghi.*



Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge. All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite.

Per quanto concerne il punto 2 e 4 sia considerabile che tali difformità siano associabili a tipologie di lavori assoggettate al regime di permesso di costruire ex art. 10, comma 3, lettera c) del Testo Unico Edilizia, come di seguito si riporta: "gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni".

Nel caso di specie non avendo rinvenuto ulteriori atti amministrativi, rispetto a quelli già indicati e reperiti, lo scrivente rappresenta che spetterà sempre alle autorità competenti verificare se, alla luce di tale situazione, quali siano gli accertamenti necessari verificando i possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge se necessari, poiché, nelle fasi istruttorie, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica. Lo scrivente può darne esclusivamente una lettura, non potendosi sostituire agli enti pubblici, e ne terrà conto in una decurtazione forfettaria sul valore economico del cespite data la situazione riscontrata.

Per quanto concerne il punto 3 si può considerare per tale difformità:

Per quanto concerne lo spazio verandato sui balconi come stabilito dal Tribunale Amministrativo della regione Campania, con la sentenza del 22/05/2017 n. 2714, la veranda edificata sulla balconata di un appartamento, in quanto intervento edilizio che determina una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale viene realizzata, è soggetta al preventivo rilascio di permesso di costruire. Ci si avvale, inoltre, di quanto espresso dalla Corte di Cassazione penale, Sez. III, il 10/01/2008 n. 14329: "gli interventi edilizi che determinano una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzati, quali le verande edificate sulla balconata di un appartamento, sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire. Ciò in quanto, in materia edilizia (D.P.R. 380/01), una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile". Non assume rilievo, precisa il T.A.R., la natura dei materiali utilizzati per tale chiusura, in quanto la chiusura, anche ove realizzata con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico. Essendo carente dei dovuti permessi autorizzativi vi sarà necessario intervento di demolizione e ripristino del precedente stato di fatto con relativa decurtazione percentuale sul valore del cespite.

Si rappresenta, inoltre, di aver reperito anche certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente elaborato peritale rappresentando che il cespite ricade in zona "B1" – residenziale – del vigente P.R.G.

Tanto si segnala per quanto necessario.



In ordine all'identificazione catastale, ubicazione, difformità catastali e sanabilità concernenti il cespite pignorato si rinvia integralmente alle risultanze dell'elaborato peritale reso dall'esperto designato Arch. Emilio Porcaro, depositato in atti, che forma parte integrante e sostanziale del presente Avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

### Indicazione stato di possesso attuale dell'immobile

Gli ausiliari, a seguito dell'accesso eseguito, hanno verificato che i cespiti sono occupati dagli esecutati. L'esperto estimatore ha anche effettuato richiesta all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate constatando che non sussiste alcun contratto di locazione a nome degli esecutati.

### Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano sui beni diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

Da ispezione ipotecaria risulta quanto a seguire:

- > *Iscrizione del 22/11/2007 – Registro Particolare 22760 Registro Generale 54658 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Pubblico Ufficiale notaio Cante Pasquale Repertorio 4634/12987 del 19/11/2007.*
- > *Trascrizione del 07/02/2024 – Registro Particolare 42501 Registro Generale 54058 Atto esecutivo cautelare. Verbale di Pignoramento Immobili. Tribunale di Napoli Nord- UNEP Repertorio 10460 del 19/10/2023*

**Prezzo base d'asta € 106.607,00**

**Offerta Minima presentabile (pari al 75% base d'asta) € 80.000,00**

**Aumento minimo in caso di Gara tra gli offerenti € 3.000,00**

### Regime della vendita

Il professionista delegato, in ossequio delle disposizioni cui all'ordinanza di delega e del Codice di rito

**PRECISA** che:

- la vendita ha luogo 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;
- il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;
- la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

**Rinvio**

**DISPONE** che, per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

## MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

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](http://www.spazioaste.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **dott. Giovanni Casillo**

### OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (*ASTALEGALE.net SPA*), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (*pari almeno al 10% del prezzo offerto*) e pagamento 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.

### L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a) i dati del presentatore (*dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile*), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) 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 compartecipazione 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;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione (*il cui bonifico, pertanto, dovrà essere effettuato prima di predisporre l'offerta*) 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;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

## ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (*segnatamente, copia della contabile di pagamento*) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli Nord;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (*a pena di inammissibilità*);
- 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*);
- 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*).

## 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;

oppure:

(b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4, e 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. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

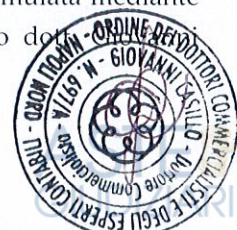
Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che:

- 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 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:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato dott. Casillo;



- nel caso 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 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.

### 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 SPA dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il seguente codice IBAN **IT75A0326822300052136399670**.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 392/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

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

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato (*che, come detto, dovrà avvenire entro il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse*) 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.

### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica (ASTALEGALE.net SPA) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato ovvero presso il luogo da questi scelto. 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 e nel presente avviso di vendita.



Specificamente,

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

#### 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 trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

**Nell'ipotesi di presentazione di PIÚ OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta (*rectius*, maggior prezzo offerto) ovvero sull'offerta migliore, quest'ultima individuata sulla base dei seguenti parametri i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori ad € 3.000.



In particolare:

- l'offerta minima di rilancio per l'acquisto deve essere così determinata:

VALORE LOTTO	RILANCIO
da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,00	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata 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 come sopra indicato;

- 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 alle ore 11:00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (*quindici*) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (*quindici*) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (*sedici*) prolungamenti (*e quindi per un totale di quattro ore*);

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (*con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi*).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (salvo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);

B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito di tali verifiche, il professionista procederà all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (*e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento*) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (*e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento*) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato o si sia celebrata la gara (*anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore*), entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

**In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.**

### FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione), a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente. **Si precisa che gli importi versati dall'aggiudicatario siano sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo.** Il fondo spese dovrà essere versato con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato.

### DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica".

**Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.**



La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE**

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

### **PRECISAZIONI**

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. Il bene 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.

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

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

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

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



**RICHIESTA di VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto potranno visionare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita (*fino a cinque giorni prima della vendita*); gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario, dott. Giovanni Casillo con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

**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, comma 1, c.p.c. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (*non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita; non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni*), 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://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;
- d) mediante pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, **almeno 45 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- e) mediante la pubblicazione di Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (*da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi*).

Tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato dott. Giovanni Casillo, Casoria (Na) 80026 Via Eleonora Pimental Fonseca, 10, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni al numero tel. 0815404454, e-mail: [studiocasillorusso@libero.it](mailto:studiocasillorusso@libero.it).

Casoria lì 07.04.2026.



Il notaio delegato  
Giovanni Casillo