Tribunale di Napoli Nord
III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
Procedimento di divisione giudiziale R.G. n.5495/2025

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., in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.I. Dr.ssa Lorella Triglione del 7.05.2026;
-vista la predetta ordinanza di delega del 7.05.2026 emessa nell'ambito del giudizio di divisione recante R.G. n.5495/2025, costituente sub-procedimento della procedura espropriativa immobiliare recante R.G.E. n.410/2022;
- 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;
- 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 **19 GENNAIO 2027** alle ore **15:00** presso lo studio legale dell'Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B, piano 6, 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., dei **QUATTRO LOTTO** di seguito descritti, facente parte del compendio immobiliare pignorato, 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 **18 gennaio 2027**.
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.
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'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE IN VENDITA
(come da relazioni di stima)

I beni immobili in oggetto, costituiti dall'esperto stimatore in QUATTRO LOTTI, fanno parte del fabbricato sito in Afragola (NA), alla Via Plebiscito, con accesso da Vicolo I Plebiscito, attraversando la corte comune.
Provenienza.
I titoli di provenienza degli immobili in vendita sono costituiti da:

1. **successione regolata da testamento** per Notar Vittorio Vosa del 21 giugno 2010 (rep. 31529/16943) registrato a Napoli 1 il 23.06.2010 al n.9147/1T, in morte di [… omissis …], coniuge dell'esecutato, deceduta il 14.10.2008, giusta **denuncia di successione** dell'1 luglio 2010 n.764 vol.9990/10, trascritta il 10 ottobre 2007 ai nn.43207/33526 e relativa **accettazione tacita di eredità,** nascente da atto per notar Raffaele Orsi del 22.12.2010 (rep. 102505), trascritta il 10 novembre 2022 ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nn.54346/41569, con la quale [… omissis …] ha ricevuto ed accettato la quota di 1/2 del diritto di usufrutto, mentre i figli [… omissis …] hanno ricevuto ed accettato cadauno la quota di 1/6 di nuda proprietà.

2. **atto di donazione** a rogito del notaio Leopoldo Chiari del 16 dicembre 1996 (rep. 163762), trascritto il 20 dicembre 1996 ai nn. 34516/25691 ed ai nn.34517/25692. Si precisa al riguardo che nell'atto i donanti si sono riservati il diritto di usufrutto, con accrescimento reciproco, e che, successivamente, in seguito ai decessi dei medesimi, si è determinato il consolidamento della quota di usufrutto a quella di nuda proprietà.

Situazione catastale.

Circa la situazione catastale, per quanto qui non indicato, ci si riporta a quanto compiutamente esposto dall'Ing. Flavio Toscano nelle relazioni di stima.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Circa la situazione urbanistica ed edilizia, dalle relazione di stima redatte dall'Ing. Flavio Toscano e dai relativi allegati, cui si rinvia, emerge, tra l'altro, quanto di seguito.

I beni immobili in oggetto rientrano, come da certificato rilasciato dall'UTC del Comune di Afragola, in zona A – Zona di interesse storico, artistico ed ambientale.

Come da certificazione rilasciata dal medesimo UTC del Comune di Afragola, non risultano rilasciati titoli edilizi legittimanti l'edificazione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati, né risultano presentate pratiche DIA/SCIA/CILA e istanze di cui alle Leggi n.47/1985, n.724/1994 e 326/2003 (Condono Edilizio).

In assenza di titoli abilitativi afferenti i beni oggetto di stima, l'esperto stimatore ha proceduto ad effettuare valutazioni considerando quale elemento per il confronto con l'attuale stato dei beni, le planimetrie catastali storiche, risalenti, in alcuni casi, agli anni 1939/1940, e quindi utili anche a poter attestare che l'impianto di fabbrica dei beni è risalente ad epoca antecedente al 1942, oltre a poter fornire indicazioni di quelle opere eseguite in data successiva al 1942.

Pertanto, dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di riferimento, l'Ing. Flavio Toscano ha rilevato nelle perizie le difformità urbanistiche ivi indicate, riportate nel presente avviso di vendita sotto la descrizione di ciascun lotto (cfr. *infra*).

Come si legge nelle perizie, al fine di tener conto delle predette difformità, la ragione del credito risalendo ad un'epoca successiva al 31.03.2003 (per cui gli eventuali acquirenti dei ben in oggetto non potranno usufruire di alcuna opportunità di condono), rilevato che i beni pignorati rientrano in zona A – Zona di interesse storico, artistico ed ambientale, considerato che i beni rientrano in un compendio immobiliare di maggiore consistenza (per cui non risulta possibile una pedissequa e puntuale verifica della eventuale ipotesi di sanatoria, "benché in questa sede ritenuta non percorribile"), l'esperto ha applicato un coefficiente riduttivo, specificatamente un coefficiente di deprezzamento del valore di stima dei vari lotti pari al 20%.

Situazione condominiale.

Per il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto non risulta costituito alcun condominio.

Nel sopracitato titolo di provenienza inter vivos, atto di donazione per Notar Leopoldo Chiari del 16.12.1996, si legge testualmente: *[… omissis …] "3. Le donazioni seguono nello stato di fatto e di diritto in cui quanto donato si trova, con ogni accessorio ed accessione, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive cosi come pervenuto e posseduto. Nelle donazioni sono compresi tutti i diritti proporzionali alle cose comuni e condominiali ivi esistenti nulla escluso od eccettuato. Le parti a tal proposito precisano: - che i donatari potranno far sostare una sola autovettura nel cortile comune; - che i donatari potranno accedere all'appartamento posto al 1° piano in premessa descritto al sub e* [subalterno 17], *attraverso il ballatoio di passaggio comune che collega la scala con il terrazzo annesso all'appartamento stesso; tale terrazzo non potrà mai essere sopraelevato; - che i fabbricati non possono ulteriormente essere sopraelevati;" […omissis …].*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rinvio alle relazioni peritali redatte dall'Ing. Flavio Toscano.

Per una più completa descrizione dei QUATTRO LOTTI in vendita, del loro stato urbanistico ed edilizio nonché dello stato di occupazione e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia espressamente al testo integrale delle relative **Relazioni peritali, con rispettivi allegati,** redatte dall'Ing. Flavio Toscano, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento.

Dette quattro relazione di stima, con relativi allegati, sono visionabili presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, G.I. Dr.ssa Lorella Triglione, R.G. n.5495/2025, allegate al fascicolo del giudizio di divisione endoesecutiva, nonchè sul sito "**www.astegiudiziarie.it**" di Aste Giudiziarie InLinea SpA e sugli altri siti sotto indicati, ed all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page (Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonchè, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

LOTTO UNO

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO UNO – piena ed intera proprietà di abitazione di tipo civile sita in Afragola (NA) alla Via Plebiscito, piano primo, con accesso da Vicolo I Plebiscito attraverso un cortile comune, composta da due camere, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, una cucina, un balcone, un ballatoio con terrazzo, una pensilina.

Confini – confinante con Vicolo I Plebiscito a sud, con Vicolo II Plebiscito a nord, con Via Plebiscito ad ovest, con cortile ad est.

Dati catastali – riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Afragola (NA) al **foglio 21, p.lla 152, sub 17,** cat. A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq, rendita € 159,07, Via Plebiscito n.2, piano 1.

Superficie – superficie commerciale 76,55 mq (superficie calpestabile totale 135,13 mq).

PREZZO: € 35.000,00 (trentacinquemila/00).

Offerta minima presentabile: € 26.250,00 (ventiseimiladuecentocinquanta/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 1.500,00 (millecinquecento/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.8 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1) se l'offerta è pari o superiore ad € 35.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2) se l'offerta è pari o superiore ad € 26.250,00 (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 € 26.250,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Stato di occupazione.

Quanto allo stato di occupazione, in sede di accesso degli ausiliari il terzo comproprietario non esecutato ha dichiarato di occupare ed abitare l'immobile costituente Lotto Uno, ins
ieme al proprio nucleo familiare.

Tuttavia, l'esperto stimatore, da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato in perizia che, per il Lotto Uno in oggetto, risulta un contratto di locazione ad uso abitativo avente data certa anteriore al pignoramento, essendo stato stipulato il 22.01.2020 e registrato il successivo 27.01.2020 al n.1225 serie 3T, avente durata fino al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

21.01.2024, con rinnovo automatico per ulteriori 4 anni.
Si precisa che risulta esservi discrasia tra il prospetto sintetico ADE (contenente anche i dati di registrazione) e l'atto: entrambi contengono riferimenti al medesimo numero di contratto "n. 1225", medesima data di stipula e registrazione, stesso corrispettivo annuo, e stesso codice fiscale del soggetto conduttore; tuttavia, mentre nel prospetto l'immobile viene indicato come censito al **sub 17** della p.lla 152 del foglio 21 (Lotto Uno), nel contratto di locazione l'immobile viene indicato come censito al **sub 26** della p.lla 152 del foglio 21 (Lotto Due).
Situazione urbanistica-edilizia: confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale.
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimeria catastale di riferimento, per il **Lotto Uno,** l'Ing. Flavio Toscano ha riscontrato le seguenti **d**ifformità: 1) realizzazione di una pensilina tra il ballatoio di passaggio ed il terrazzo; 2) ampliamento del ballatoio; 3) ampliamento unità immobiliare sul terrazzo; 4) modifica aperture su muro portante; 5) diversa distribuzione spazi interni; 6) chiusura porta in corrispondenza del vano camera e chiusura di un balcone.
Come esposto sopra e come meglio indicato nella perizia del Lotto Uno, cui si rinvia, al fine di tener conto delle predette difformità non condonabili, l'esperto ha applicato un coefficiente riduttivo, specificatamente un coefficiente di deprezzamento del valore di stima del Lotto Uno pari al 20%.
Vincoli e formalità gravanti sul Lotto Uno.
In merito ai vincoli ed alle formalità gravanti sull'immobile in oggetto, ci si riporta alla relazione di stima redatta dall'Ing. Flavio Toscano.
Determinazione del prezzo base del bene costituente Lotto Uno.
Nel proprio elaborato peritale l'esperto ha determinato in € 56.470,59 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, al quale ha poi applicato le seguenti decurtazioni:

1. riduzione per vendita forzata e per assenza garanzia per vizi (- 15%);
2. riduzione per sussistenza abusi (- 20 %);
3. costo per Attestazione Prestazione Energetica (- € 500,00);
4. costo per adeguamento impianto elettrico (- € 990,70);

In definitiva, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, l'esperto ha determinato il valore finale di stima in € **35.000,00,** che costituisce il **prezzo base** del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 26.250,00.

LOTTO DUE

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:
LOTTO DUE – piena ed intera proprietà di abitazione di tipo popolare sita in Afragola (NA), alla Via Plebiscito, piano primo, con accesso da Vicolo I Plebiscito attraverso un cortile comune, composta da due camere, una cucina, un ingresso, un w.c. e due balconi.
Confini - confinante con Vicolo I Plebiscito a sud, con altra unità immobiliare a nord, con Via Plebiscito ad ovest, con cortile ad est.
Dati catastali – riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Afragola (NA) al **foglio 21, p.lla 152 sub 26**, cat. A/4, classe 4, vani 4, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq, rendita € 227,24, Vicolo I Plebiscito n.2, piano 1
Superficie – superficie commerciale 72,33 mq (superficie calpestabile 83,74 mq).
PREZZO: € 53.000,00 (cinquantatremila/00).
Offerta minima presentabile: € 39.750,00 (trentanovemilasettecentocinquanta/00).
Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 2.000,00 (duemila/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.8 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) se l'offerta è pari o superiore ad € 53.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2) se l'offerta è pari o superiore ad € 39.750,00 (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 € 39.750,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Stato di occupazione.

Quanto allo stato di occupazione, in sede di accesso degli ausiliari il terzo comproprietario non esecutato ha dichiarato che l'immobile era nella sua diponibilità e non occupato.

L'esperto stimatore, da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato in perizia che, per il Lotto Due in oggetto, risulta un contratto di locazione ad uso abitativo avente data certa anteriore al pignoramento, essendo stato stipulato il 23.09.2019 e registrato il successivo 1.10.2019 al n.11077 serie 3T, avente durata fino al 22.09.2023, con rinnovo automatico per ulteriori 4 anni.

Come esposto dinanzi in relazione allo stato di occupazione del Lotto Uno, invero, l'esperto ha evidenziato in perizia che, per il Lotto Due in oggetto, risulta anche un altro successivo contratto di locazione ad uso abitativo avente data certa anteriore al pignoramento, essendo stato stipulato il 22.01.2020 e registrato il 27.01.2020 al n.1225 serie 3T, avente durata fino al 21.01.2024, con rinnovo automatico per ulteriori 4 anni.

Precisamente, risulta esservi discrasia tra il prospetto sintetico ADE (contenente anche i dati di registrazione) e l'atto: entrambi contengono riferimenti al medesimo numero di contratto "n. 1225", medesima daa di stipula e registrazione, stesso corrispettivo annuo, e stesso codice fiscale del soggetto conduttore; tuttavia, mentre nel prospetto l'immobile viene indicato come censito al **sub 17** della p.lla 152 del foglio 21 (Lotto Uno), nel contratto di locazione l'immobile viene indicato appunto come censito al **sub 26** della p.lla 152 del foglio 21 (Lotto Due).

Situazione catastale: difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

L'Ing. Flavio Toscano ha rilevato difformità tra la situazione di fatto del **Lotto Due** rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di una tramezzatura tra i vani ingresso e camera, nonché una modifica nei vani porta e finestra, in uno a distorsioni di natura grafica. Ha inoltre evidenziato che la scala di collegamento tra il piano oggetto di stima ed il sottostante non risulta essere più funzionale in quanto inibito il detto collegamento. Il costo per l'adeguamento catastale è stato dall'esperto sottratto dal valore di mercato del Lotto Due (cfr. *infra*).

Situazione urbanistica-edilizia: confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimeria catastale di riferimento, per il **Lotto Due,** l'Ing. Flavio Toscano ha riscontrato le seguenti **d**ifformità: 1) modifica balcone; 2) diversa distribuzione spazi interni e rimozione muro portante; 3) rimozione w.c.; 4) realizzazione scala di accesso; 5) realizzazione tramezzatura tra camera ed ingresso.

Come esposto sopra e come meglio indicato nella perizia del Lotto Due, cui si rinvia, al fine di tener conto delle predette difformità non condonabili, l'esperto ha applicato un coefficiente riduttivo, specificatamente un coefficiente di deprezzamento del valore di stima del Lotto Due pari al 20%.

Vincoli e formalità gravanti sul Lotto Due.

In merito ai vincoli ed alle formalità gravanti sull'immobile in oggetto, ci si riporta alla relazione di stima redatta dall'Ing. Flavio Toscano.

Determinazione del prezzo base del bene costituente Lotto Due.

Nel proprio elaborato peritale l'esperto ha determinato in € 84.705,88 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, al quale ha poi applicato le seguenti decurtazioni:

1. riduzione per vendita forzata e per assenza garanzia per vizi (- 15%);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. riduzione per sussistenza abusi (- 20 %);
3. costo per adeguamento catastale (- € 800,00)
4. costo per Attestazione Prestazione Energetica (- € 500,00);
5. costo per adeguamento impianto elettrico (- € 953,20);

In definitiva, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, l'esperto ha determinato il valore finale di stima in € **53.000,00,** che costituisce il **prezzo base** del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 39.750,00.

LOTTO TRE

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO TRE – piena ed intera proprietà di abitazione di tipo popolare sita in Afragola (NA), Via Plebiscito, piano T-1, con accesso da Vicolo I Plebiscito attraverso un cortile comune, composta da tre camere, una cucina, un ingresso, un w.c., un disimpegno/scala, un ripostiglio, ed un balcone.

Confini - confinante con cortile a Sud, con Vicolo II Plebiscito a Nord, con Via Plebiscito ad Ovest, con altra unità immobiliare ad Est.

Dati catastali - riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Afragola al **foglio 21, p.lla 152**, **sub 27**, cat. A/4, cl. 4, vani 4,5, superficie catastale totale 122 mq, totale escluse aree scoperte 121 mq, rendita € 255,65, Vicolo I Plebiscito n.2, piano T-1.

Superfici - superficie commerciale 82,54 mq (superficie calpestabile 83,52 mq).

PREZZO: € 53.000,00 (cinquantatremila/00).

Offerta minima presentabile: € 39.750,00 (trentanovemilasettecentocinquanta/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 2.000,00 (duemila/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.8 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1) se l'offerta è pari o superiore ad € 53.000,00 (prezzo base)**,** la stessa è senz'altro accolta;

2) se l'offerta è pari o superiore ad € 39.750,00 (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 € 39.750,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Stato di occupazione.

Quanto allo stato di occupazione, in sede di accesso degli ausiliari il terzo comproprietario non esecutato ha dichiarato che l'immobile era nella sua diponibilità e non occupato.

Come si legge in perizia, dalle verifiche eseguite dall'esperto non sono emersi contratti di locazione in essere per l'immobile costituente Lotto Tre.

Situazione catastale: difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

L'Ing. Flavio Toscano ha rilevato difformità tra la situazione di fatto del **Lotto Tre** rispetto quanto riportato nella planimetria catastale, in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con presenza di una tramezzatura tra i vani ingresso e camera, nonché una modifica nei vani porta e finestra, in uno a distorsioni di natura grafica. Il costo per l'adeguamento catastale è stato dall'esperto sottratto dal valore di mercato del Lotto Tre (cfr. *infra*).

Situazione urbanistica-edilizia: confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimeria catastale di riferimento, per il **Lotto Tre,** l'Ing. Flavio Toscano ha riscontrato le seguenti **d**ifformità: 1) modifica apertura da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

porta a finestra; 2) apertura porta in muro portante; 3) chiusura finestra ed apertura di nuove finestre; 4) diversa distribuzione degli spazi interni; 5) chiusura balcone.
Come esposto sopra e come meglio indicato nella perizia del Lotto Tre, cui si rinvia, al fine di tener conto delle predette difformità non condonabili, l'esperto ha applicato un coefficiente riduttivo, specificatamente un coefficiente di deprezzamento del valore di stima del Lotto Tre pari al 20%.

Vincoli e formalità gravanti sul Lotto Tre.

In merito ai vincoli ed alle formalità gravanti sull'immobile in oggetto, ci si riporta alla relazione di stima redatta dall'Ing. Flavio Toscano.

Determinazione del prezzo base del bene costituente Lotto Tre.

Nel proprio elaborato peritale l'esperto ha determinato in € 84.801,41 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, al quale ha poi applicato le seguenti decurtazioni:

1. riduzione per vendita forzata e per assenza garanzia per vizi (- 15%);
2. riduzione per sussistenza abusi (- 20 %);
3. costo per adeguamento catastale (- € 800,00)
4. costo per Attestazione Prestazione Energetica (- € 500,00);
5. costo per adeguamento impianto elettrico (- € 1.162,60);

In definitiva, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, l'esperto ha determinato il valore finale di stima in € **53.000,00,** che costituisce il **prezzo base** del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 39.750,00.

LOTTO QUATTRO

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO QUATTRO – piena ed intera proprietà di immobile costituito da negozio e magazzino, sito in Afragola, alla Via Plebiscito, piano terra e seminterrato, con accesso da Vicolo I Plebiscito attraverso un cortile comune; il negozio al piano terra è composto da due ambienti, un disimpegno, un ingresso, un ripostiglio, un w.c. e un antibagno; il magazzino al piano seminterrato è composto da una cantina.

Confini - il negozio confina con Vicolo I Plebiscito a sud, con altra unità immobiliare a nord, con Via Plebiscito ad ovest, con cortile ad est; il magazzino confina con Vicolo I Plebiscito a sud, con altra unità immobiliare a nord, con Via Plebiscito ad ovest, con cortile ad est.

Dati catastali - il negozio è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Afragola al **foglio 21, p.lla 152**, **sub 28**, cat. C/1, classe 6, consistenza 64 mq, superficie catastale totale 89 mq, rendita € 730,48, Via Plebiscito n.17, piano T; il magazzino è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Afragola **al foglio 21, p.lla 152, sub 30**, cat. C/2, classe 1, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita € 45,14, Via Plebiscito n.17, piano S1.

Superfici: superficie commerciale: 67,66 mq (superficie calpestabile 86,80 mq).

PREZZO: € 38.000,00 (trentottomila/00).

Offerta minima presentabile: € 28.500,00 (ventottomilacinquecento/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 1.500,00 (millecinquecento/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.8 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

1) se l'offerta è pari o superiore ad € 38.000,00 (prezzo base)**,** la stessa è senz'altro accolta;

2) se l'offerta è pari o superiore ad € 28.500,00 (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.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) se l'offerta è inferiore ad € 28.500,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Stato di occupazione.

Quanto allo stato di occupazione, in sede di accesso degli ausiliari il terzo comproprietario non esecutato ha dichiarato che l'immobile era nella sua diponibilità e non occupato.

L'esperto stimatore, da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato in perizia che, per l'immobile sub 28 (cat. C/1) facente parte del Lotto Quattro in oggetto, risulta un "contratto di locazione ad uso abitativo" avente data certa anteriore al pignoramento, essendo stato stipulato il 5.09.2022 e registrato il successivo 29.09.2022 al n.10359 serie 3T, avente durata per sei anni fino al 4.09.2028, con rinnovo automatico per quattro ulteriori anni.

Si precisa che oggetto del contratto è un immobile categoria C/1 e che il contratto fa riferimento nella premessa ad una locazione ad uso abitativo ("*locale non ammobiliato ad uso abitazione*"), per poi prevedere (nell'art. 1) una durata di sei anni rinnovabile "*per altri quattro*" e (nell'art. 3) una destinazione "*esclusivamente ad uso commerciale del conduttore*".

Situazione catastale: difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

L'Ing. Flavio Toscano ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione di fatto del **Lotto Quattro** rispetto quanto riportato nella planimetria catastale.

a) Immobile sub 28 (negozio cat. C/1): l'esperto ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di tramezzature non riportate catastalmente e creazione del vano ripostiglio, nonché difformità in ordine ai corpi scala; inoltre, ha evidenziato che la porzione di unità immobiliare posta in corrispondenza dell'ingresso non viene graficizzata nell'attuale planimetria catastale di cui ai sub 28 e sub 30, benché rientrasse nell'originario subalterno 6; infine, ha precisato che la scala di collegamento tra il piano oggetto di stima ed il sovrastante non risulta essere più funzionale in quanto inibito il detto collegamento.
b) Immobile sub 30 (magazzino cat. C/2): l'esperto ha rilevato una diversa consistenza dell'unità immobiliare che occupa, oltre ad una porzione di unità immobiliare non riportata nella consistenza degli attuali subalterni 28-30, ma rientrante nella consistenza dell'ex sub 6.

Il costo per l'adeguamento catastale è stato dall'esperto sottratto dal valore di mercato del Lotto Quattro (cfr. *infra*).

Situazione urbanistica-edilizia: confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimeria catastale di riferimento, per il **Lotto Quattro,** l'Ing. Flavio Toscano ha riscontrato le seguenti **d**ifformità.

a) Immobile sub 28 (negozio cat. C/1): l'esperto ha rilevato: 1) modifica apertura; 2) diversa distribuzione spazi interni; 3) modifica/creazione aperture muri portanti; 4) realizzazione scala di accesso.
b) Immobile sub 30 (magazzino cat. C/2): l'esperto ha rilevato: 1) diversa distribuzione spazi interni; 2) prima rappresentazione catastale solo nel 1993, benché verosimilmente già esistente in data antecedente.

Come esposto sopra e come meglio indicato nella perizia del Lotto Quattro, cui si rinvia, al fine di tener conto delle predette difformità non condonabili, l'esperto ha applicato un coefficiente riduttivo, specificatamente un coefficiente di deprezzamento del valore di stima del Lotto Quattro pari al 20%.

Vincoli e formalità gravanti sul Lotto Quattro.

In merito ai vincoli ed alle formalità gravanti sull'immobile in oggetto, ci si riporta alla relazione di stima redatta dall'Ing. Flavio Toscano.

Determinazione del prezzo base del bene costituente Lotto Quattro.

Nel proprio elaborato peritale l'esperto ha determinato in € 62.162,59 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, al quale ha poi applicato le seguenti decurtazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. riduzione per vendita forzata e per assenza garanzia per vizi (- 15%);
2. riduzione per sussistenza abusi (- 20 %);
3. costo per adeguamento catastale (- € 800,00)
4. costo per Attestazione Prestazione Energetica (- € 500,00);
5. costo per adeguamento impianto elettrico (- € 993,20);

In definitiva, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, l'esperto ha determinato il valore finale di stima in **€ 38.000,00,** che costituisce il **prezzo base** del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 28.500,00.

*****

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1.- <u>Disposizioni generali</u>.

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTEGIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**
Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet ***<u>www.astetelematiche.it</u>***
Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Pasquale Borrelli**.

2.- <u>Offerta</u>.

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 attraverso il 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.- <u>Contenuto dell'offerta</u>.

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 nonchè 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 per ciascuno dei Lotto in vendita e, pertanto, non può essere inferiore ad **€ 26.250,00 per il Lotto Uno, € 39.750,00 per il Lotto Due, € 39.750,00 per il Lotto Tre ed € 28.500,00 per il Lotto Quattro**) 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.- <u>Allegati dell'offerta</u>.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
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, nonchè di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del lotto per il quale è avanzata l'offerta.

5.- <u>Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta</u>.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 di cui all'art.13, co. 4, DM n.32/2015.

L'offerta ed i relativi allegati 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 precisa che il pagamento del bollo potrà essere effettuato accedendo all'area "Pagamenti *online*" tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it: la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml, scaricata dal Portale dei Servizi Telematici, andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo *web* ministeriale.

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 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, comma 1, DM n.32/2015, 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.- <u>Cauzione</u>.

L'importo della cauzione, **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto,** dovrà essere versato necessariamente in **un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita, **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,** dedicato al Tribunale di Napoli Nord recante il **seguente codice**

<u>IBAN</u>: IT 29 I 03268 22300 052849400447

Il bonifico, con causale "***Proc. RG n.5495/2025 Lotto n…. … versamento cauzione***", **deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**, con l'avvertimento che **il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente** quali che siano le cause.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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.

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.- <u>Esame delle offerte</u>.

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **<u>www.astetelematiche.it</u>** attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa altresì che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta), inferiori quindi ad **€ 26.250,00 per il Lotto Uno, € 39.750,00 per il Lotto Due, € 39.750,00 per il Lotto Tre ed € 28.500,00 per il Lotto Quattro;**
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

8.- <u>Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti</u>.

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 delibazione 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) **<u>Adesione alla gara</u>.**

Qualora la gara abbia luogo, avendo gli offerenti aderito alla stessa, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base e siano state formulate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., come si dirà di seguito.

La gara tra gli offerenti si svolgerà con modalità telematica asincrona sulla base dell'**offerta più alta** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato. In particolare:

- ✓ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ✓ ogni partecipante potrà formulare **offerte in aumento nel periodo di durata della gara**, **in misura non inferiore al rilancio minimo** sopra indicato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ 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 **21 gennaio 2027**;
  - **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 **22 gennaio 2027**.

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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali**.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

9.- Saldo prezzo.

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo a mezzo **bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE NA NORD GIUD. DIVISIONE R.G. 5495/2025"**, indicando nella causale anche il numero del lotto. L'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinchè questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).

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 della 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.

Se nel termine perentorio stabilito non è versato il saldo del prezzo di vendita o non è resa la dichiarazione antiriciclaggio (cfr. *infra*, sub n.11), **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**, come da ordinanza di delega alla vendita. L'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinchè questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione. Gli importi versati dall'aggiudicatario saranno sempre imputati prima alle spese e poi al saldo prezzo (*cfr.* Cass. Civ. 4447/2023).

11.- Dichiarazione antiriciclaggio.-

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*".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

12.- <u>Spese a carico dell'aggiudicatario</u>

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 espressa dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

13.- <u>Liberazione dell'immobile</u>.-

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., attuale formulazione.

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

14.- <u>Precisazioni in ordine alla vendita forzata</u>.

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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15.- <u>Condizioni generali dell'assegnazione.</u>

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.

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 seguendo le prescrizioni generali per la predisposizione uniforme di cui alle linee guida approvate dal Presidente del Tribunale con decreto n.54/2025 del 6.05.2025, 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.

16.- <u>Richiesta di visita dell'immobile</u>.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Pasquale Borrelli, che potrà fornire ogni utile informazione circa le modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita avviene mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

17.- <u>Pubblicità legale</u>.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., attenendosi alle istruzioni di cui all'ordinanza di delega alla vendita, con le forme di seguito indicate:

a) inserimento di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490 c.p.c. prima della data fissata per la vendita (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 e di delega, della relazione di stima redatta dall'Ing. Flavio Toscano, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it** e **www.astalegale.net**, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. avrà cura di inserire i lotti in vendita anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it;

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 in vendita.

d) pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet **Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it**, almeno quarantacinque (45) 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* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

e) pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Social Media Marketing", di un annuncio all'interno di una pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società su Facebook ed Instagram, almeno quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la vendita;

f) mediante la pubblicazione di **Virtual Tour 360°** dell'immobile pignorato sul sito internet *www.astegiudiziarie.it*

Del presente avviso sarà data comunicazione dal professionista delegato come da ordinanza di delega alla vendita.

18.- Rinvio.

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

19.- Informazioni.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B.

Per ogni informazione, con particolare riguardo alla situazione urbanistico/edilizia ed allo stato di occupazione, e per la visita del compendio (da chiedersi con le modalità sopra indicate), far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B (Tel. 081-5521624; Fax 081-5526858; email *avvborrelli@yahoo.it*).

Napoli - Aversa, 19 ottobre 2026

Il professionista delegato
Avv. Pasquale Borrelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009