

Tribunale di Napoli Nord
III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n.363/2022

TERZO AVVISO DI VENDITA

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

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli alla Via Ferdinando del Carretto n. 26 (tel. 081-5521624), in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis* c.p.c. nella procedura in epigrafe, in virtù dell'ordinanza del G.E. Dr.ssa Paola Caserta del 10.05.2024;

- visto il D.L. n.83/2015 convertito con modificazioni in L. 6.08.2015 n.132;
- vista la Direttiva del Presidente della III Sezione Civile del Tribunale di Napoli Nord del 20.02.2018, come successivamente modificata in data 27.02.2018;
- vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Paola Caserta in data 10.05.2024;
- 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 prezzo base del presente terzo esperimento di vendita;

avvisa

che il giorno **24 marzo 2026** alle **ore 14:30** 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., del compendio immobiliare pignorato costituente **LOTTO UNICO** di seguito descritto, con le modalità ed alle condizioni sotto riportate.

Le offerte di acquisto, pertanto, **dovranno** essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed **essere trasmesse entro il giorno** precedente la data della vendita e quindi entro il giorno **23 marzo 2026**.

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

Qualora invece non siano presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero nel caso di inefficacia dell'offerta o, comunque, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE IN VENDITA (LOTTO UNICO)

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO UNICO - Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare sito in Marano di Napoli (NA), alla Via San Marco n.54, costituito da:

- 1. Abitazione** al piano rialzato, composta da ingresso/corridoio, cucina, due camere, bagno, oltre ad un balcone ed un cortile posto a quota inferiore; riportata in N.C.E.U. al foglio 13, p.lla 577, **sub 1**, cat. A/3, classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale 89 mq, totale escluse aree scoperte 77, rendita catastale € 234,99, Via San Marco n.54, piano T; confinante a nord con area esterna p.lla 64 (altra ditta), a sud, a est e a ovest con area esterna comune p.lla 577;
- 2. Autorimessa** al piano seminterrato, composta da due locali comunicanti; riportata in N.C.E.U. al foglio 13, p.lla 577, **sub 2**, cat. C/6, classe 1, consistenza 62 mq, superficie

- catastale 80 mq, Via San Marco n.54, piano S1; confinante a nord con p.lla 64 (altra ditta), a sud con cortile sub 1, ad est ed a ovest con area esterna comune p.lla 577;
3. **Abitazione** al piano rialzato, composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere bagno, balcone con terrazzo ed un balconcino; riportata in N.C.E.U. al foglio 13, p.lla 577, **sub 101**, cat. A/2, classe 5, vani 4, superficie catastale totale 112 mq, totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 289,22, Via San Marco n.54, piano T; confinante a nord con area esterna comune p.lla 577, a sud con strada vicinale, ad est con p.lla 181, ad ovest con p.lla 577 sub 1;
 4. **Abitazione** al piano primo, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, corridoio, due camere, due bagni, oltre a due balconi; riportata in N.C.E.U. al foglio 13, p.lla 577, **sub 102**, cat. A/2, vani 5, superficie catastale totale 121 mq, totale escluse aree scoperte 114 mq, rendita catastale € 361,52, Via San Marco n.54, piano 1; confinante a nord con proiezione area esterna comune p.lla 577, a sud con strada vicinale, ad est con p.lla 181, ad ovest con p.lla 577 sub 1;
 5. **Area urbana**, occupata da porzione di fabbricato, riportata in N.C.E.U. al foglio 13, p.lla 64, **sub 13**, cat. F/1, mq 20, Via San Marco n.54, piano T; confinante a nord e ad est con p.lla 64 sub 14, a sud con p.lla 577, ad ovest con p.lla 542;
 6. **Terreno**, consistente in cortile pavimentato di ingresso all'abitazione sub 102; riportata in N.C.T. al foglio 13, **p.lla 181**, qualità frutteto di classe 3, superficie 40 mq, r.d. € 0,43, r.a. € 0,30; confinante a nord con p.lla 64 sub 15 (altra ditta), a sud con strada vicinale, ad est con via San Marco, ad ovest con p.lla 577 sub 101;
 7. **Terreno** distinto al N.C.T. al foglio 13, **p.lla 940**, frutteto di classe 3, superficie 374 mq, r.d. € 4,06, r.a. € 2,80; confinante a nord con p.lla 945, a sud con strada vicinale, a est con p.lla 577, ad ovest con p.lla 939;
 8. **Terreno** distinto al N.C.T. al foglio 13, **p.lla 942**, frutteto di classe 2, superficie 87 mq, r.d. € 1,62, r.a. € 0,79; confinante a nord con p.lla 941, a sud con p.lla 577, a est con p.lla 64, ad ovest con p.lla 945;
 9. **Terreno** distinto al N.C.T. al foglio 13, **p.lla 945**, frutteto di classe 2, superficie 110 mq, r.d. € 2,05, r.a. € 0,99; confinante a nord e a est con p.lla 942, a sud con p.lla 940, ad ovest con p.lla 944.

Composizione ed accesso (come da Relazione di stima).

Il lotto unico in oggetto consiste in un complesso residenziale indipendente, composto da due corpi di fabbrica comprendenti tre abitazioni ed un'autorimessa, con relativo spazio esterno comune, nonché un appezzamento di terreno. Inoltre, come esposto in perizia, sull'area esterna retrostante comune ai fabbricati (p.lla 577) e sull'area urbana p.lla 64 sub 13 insiste un **manufatto non completato e non accatastato**, di un solo livello, in cemento armato, costituito dalla sola struttura intelaiata (pilastri e solai), privo di tompagnature, finiture e impianti.

L'accesso agli immobili avviene da un solo punto della strada, attraverso un cancello posto sulla porzione di cortile del complesso residenziale adiacente (p.lla 64), che occorre attraversare prima di giungere nell'area di proprietà esclusiva. Su tale porzione, identificata in catasto con la particella 64 sub 15, è riconosciuto comunque il **diritto di uso esclusivo** degli immobili facenti parte del medesimo fabbricato ed attribuiti dalla parte donante ai donatari (tra cui il debitore esecutato) con l'atto di donazione rogato dal Notaio Pietro Di Nardo in data 12.07.2019 (*cfr., infra*).

Prezzo:

PREZZO BASE: € 168.750,00 (centosessantottomilasettecentocinquanta/00).

Offerta minima presentabile: € 126.562,50 (centoventiseimilacinquecentosessantadue/50).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 5.000,00 (cinquemila/00).

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

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

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 168.750,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 126.562,50 (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 € 126.526,50 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e Stato di occupazione.

In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta che il compendio immobiliare pignorato è pervenuto in virtù di atto di donazione per notar Pietro Di Nardo del 12 luglio 2019 (rep. 6343 - racc. n.4495), trascritto in data 9 agosto 2019 ai nn.41501/32357 e 41502/32358, con cui il debitore esecutato, ha ricevuto in donazione:

1. da [...*omissis*...]la piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Marano di Napoli: **1)** area urbana al piano terra, di mq 20, identificato al C.F. al Foglio 13, particella 64, subalterno 13; **2)** appezzamento di terreno di circa mq 40, identificato al C.T. al Foglio 13, particella 181; **3)** appezzamento di terreno di circa mq 374, identificato al C.T. al Foglio 13, particella 940; **4)** appezzamento di terreno di circa mq 110, identificato al C.T. al Foglio 13, particella 945.
2. da [...*omissis*...]la piena ed intera proprietà di intero fabbricato sito in Marano di Napoli, alla Via San Marco n. 54, composto da: **1)** appartamento al piano terra - rialzato, identificato al C.F. al Foglio 13, particella 577, subalterno 101, categoria A/2; **2)** appartamento al primo piano, identificato al C.F. al Foglio 13, particella 577, subalterno 102, categoria A/2; **3)** appartamento al piano terra, identificato al C.F. al Foglio 13, particella 577, subalterno 1, categoria A/3; **4)** locale ad uso autorimessa al piano seminterrato, identificato al C.F. al Foglio 13, particella 577, subalterno 2, categoria C/6; **5)** appezzamento di terreno sito in Marano di Napoli di circa mq 87, identificato al C.T. al Foglio 13, particella 942.

Nel predetto atto di donazione, al Titolo VII Patti Comuni - Art.13, è espressamente specificato, tra l'altro, che *"l'area sub 15 è di uso esclusivo degli immobili facenti parte del medesimo fabbricato ed attribuiti con il presente atto ai signori [...omissis...]"*. L'accesso agli immobili costituenti il Lotto Unico in oggetto, infatti, avviene attraverso un cancello posto sulla porzione di cortile del complesso residenziale adiacente (p.lla 64), che occorre attraversare prima di giungere nell'area di proprietà esclusiva: su tale porzione, sub 15 della particella 64, è quindi riconosciuto il **diritto di uso** degli immobili *de quibus*.

Per la precedente provenienza, oltre che alla relazione notarile sostitutiva, alla relazione di stima, che qui abbiansi per ripetuta e trascritta.

B) Quanto allo stato di occupazione, il compendio immobiliare in oggetto è occupato dal debitore esecutato, salva l'abitazione sub 1, occupata da terzi in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo registrato anteriormente al pignoramento in data 16.09.2020.

Situazione catastale.

Dalle visure catastali storiche eseguite e dalla documentazione reperita dall'Arch. Fabio Russo risulta quanto di seguito.

A) *Cronistoria catastale.*

Per la storia pregressa si evidenzia, per ciascuna unità, quanto di seguito.

➤ L'unità identificata dalla p.lla 577 sub 1 è così distinta a seguito dell'attribuzione di identificativo (VARIAZIONE del 01/06/1971 Pratica n. NA0461349 in atti dal

06/07/2005 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVI (n. 3539.1/1971)), accatastata con il protocollo n.3539 del 1971 (COSTITUZIONE del 01/06/1971 in atti dal 30/06/1987).

- L'unità identificata dalla p.lla 577 sub 2 è così distinta dall'accatastamento del 13.07.2011 ((ALTRE) del 13/07/2011 Pratica n. NA0631961 in atti dal 13/07/2011 AL PS1 (n. 10778.1/2011)).
- Le unità distinte con la particella 577 sub 101 e sub 102 sono così distinte dalla costituzione del 17.06.1996 (VARIAZIONE del 17/06/1996 in atti dal 03/11/1997 UNITA` AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 10275.1/1996).
- L'unità distinta con la particella 64 sub 13 è così distinta dalla costituzione del 03.07.2019 ((ALTRE) del 01/07/2019 Pratica n. NA0186287 in atti dal 03/07/2019 COSTITUZIONE AREA URBANA (n.2829.1/2019).
- Il terreno distinto con la particella 181 è così distinta dall'impianto meccanografico del 10.03.1973.
- Il terreno distinto con la particella 940 è così distinto dal 01.07.2019 a seguito del frazionamento della particella 269 (970 mq) (FRAZIONAMENTO del 01/07/2019 Pratica n.NA0185745 in atti dal 01/07/2019 presentato il 28/06/2019 (n. 185745.1/2019), a sua volta generata dalla particella 164 (2.482 mq) (FRAZIONAMENTO del 09/12/1977 Pratica n. 66145 in atti dal 30/01/2002 MOD. 12 N. 79 (n. 4185.1/1977). Quest'ultima era così distinta con consistenza maggiore (2.740 mq) dall'impianto meccanografico del 10.03.1973.
- I terreni distinti con le particelle 942 e 945 sono così distinte dal 01.07.2019 a seguito del frazionamento rispettivamente delle particelle 270 (1.045 mq) e 271 (580 mq) (FRAZIONAMENTO del 01/07/2019 Pratica n. NA0185745 in atti dal 01/07/2019 presentato il 28/06/2019 (n. 185745.1/2019)), entrambe derivate dalla particella 64 (2.025 mq) (FRAZIONAMENTO del 19/08/1978 Pratica n. 309441 in atti dal 19/12/2000 MOD 12 51/78 (n. 2773.1/1978)). Quest'ultima era così distinta con consistenza maggiore (9.648 mq) dall'impianto meccanografico del 10.03.1973.

B) *Difformità catastali - rinvio.*

In merito alla corrispondenza tra planimetrie catastale e stato dei luoghi, l'Arch. Fabio Russo ha rilevato difformità catastali unicamente con riferimento alle unità sub 101 e 102, oggetto delle domande di condono del 1995. Al riguardo, si rinvia a quanto si dirà subito appresso circa le difformità edilizie.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Dalla **Perizia di stima** redatta dall'Arch. Fabio Russo e dai relativi allegati, risulta quanto di seguito.

A) *Titoli edilizi.*

Per il fabbricato più recente, comprendente i **subalterni 101 e 102**, risultano presentate le domande di condono prot. n.3962 (pratica edilizia n.296) e 3963 (pratica edilizia n.279) del 17 febbraio 1995, ai sensi della L.724/94, da colui che all'epoca era proprietario dell'area, in qualità di aventi diritto di abitazione sugli immobili. Nel rinviare a quanto esposto in merito in perizia, si evidenzia che ivi l'esperto ha concluso che *"ad oggi le due domande non risultano ancora definite"*.

Per l'altro fabbricato, comprendente i **subalterni 1 e 2**, nell'atto di proprietà in capo all'esecutata ne è dichiarata la costruzione in epoca antecedente il 1° settembre 1967. Nel titolo precedente (atto di compravendita per notar Maria Luisa D'ANNA del 9.03.1985, rep. 62410, trascritto il 21.03.1985 ai nn.8118/6852) viene dichiarato che il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia, seppur senza indicarne gli estremi, leggendosi ivi testualmente che *"l'immobile in oggetto (...) è stato costruito in virtù di regolare Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Marano di Napoli dopo il pagamento della dovuta imposta di consumo sui materiali di costruzione (bolletta n.16/1 del 23.01.1969); della imposta per nulla osta lavori (bolla n.6/41 del 23.0.1969); dell'imposta sulle aree fabbricabili giusta quietanza rilasciata dal Comune di Marano di Napoli in data 29 settembre 1972 n.2486/2487. (...)"*. Le ricerche effettuate dal Comune, come esposto, non hanno individuato un titolo riguardante il fabbricato: la

datazione remota e l'esiguità dei dati disponibili e reperiti non permettono di escludere in assoluto l'esistenza della licenza, come chiarito dall'esperto, a parere del quale l'edificazione può essere collocata alla fine degli anni sessanta del secolo scorso.

Anche il **manufatto in c.a.** realizzato nell'area esterna comune ai fabbricati, ricadente sulla p.lla 577 e sull'area urbana p.lla 64 sub 13, risulta privo di titolo edilizio.

In ogni caso, a parte i documenti rinvenuti nei fascicoli delle domande di condono, l'U.T.C. non ha dato riscontro all'esperto circa l'esistenza di provvedimenti repressivi (ordinanza di demolizione o ripristino, etc.) emessi nei confronti dei beni oggetto di procedimento.

Quanto infine alle **particelle di terreno 181, 940, 942 e 945**, l'Arch. Fabio Russo ha reperito ed allegato alla perizia Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.8531 del 7 marzo 2024. Da esso risulta che le predette particelle di terreno 181, 940, 942 e 945 ricadono in zona "C19 - ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INTEGRAZIONE" del vigente P.R.G. (approvato con decreto del P.G.P. n.8 del 30.01.1987), normata dall'art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione. In base alle prescrizioni delle N.T.A., per le aree totalmente libere e inedificate è previsto un indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq, una superficie minima di intervento di 800 mq e una volumetria massima consentita di 1.500 mc. Su tali particelle vige il vincolo paesaggistico di cui al D.L. 42/2004; c.d. decretati (artt. 136, 157, 142 c.1 lett. M), vincolo DUE ZONE ALTE VERSO I CAMALDOLI SITE NEL COMUNE DI MARANO DI NAPOLI - pubblicazione in G.U. n.59 del 07.03.1967, emissione del 16.02.1967, e c.d. "ope legis" (artt. 142 c.1, esc. lett. E, H e M), zona vulcanica.

B) *Difformità edilizie.*

Per le unità **subalterni 101 e 102**, oggetto delle domande di condono del 1995, analizzando i grafici allegati alle pratiche presentate, l'esperto ha rilevato una sostanziale conformità dello stato di fatto, a meno di alcune variazioni effettuate più recentemente. In particolare, al di là di quelle attribuite alla rappresentazione grafica, dovute fondamentalmente alla forma irregolare della pianta, l'esperto ha evidenziato le differenze che seguono.

1. Per l'abitazione **subalterno 101:**

- diversa organizzazione interna, con inversione delle camere da letto e della cucina, con relative modifiche delle tramezzature;
- chiusura della parte terminale del balcone per la realizzazione di un locale tecnico accogliente la caldaia murale a gas;

2. Per l'abitazione **subalterno 102:**

- separazione del corridoio e del disimpegno con un tramezzo con porta;
- spostamento della porta della cucina;
- realizzazione del camino;
- chiusura di parte del balcone con la realizzazione di un piccolo vano lavanderia, in continuità con il bagno;
- ampliamento del balcone con la realizzazione del terrazzo esterno e tettoia in legno di copertura.

Per la regolarizzazione delle predette due unità sub 101 e sub 102, occorre procedere alla definizione delle domande di condono, con l'aggiornamento di tutta la documentazione prevista. Dovendo queste essere oggetto di istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, a parere dell'esperto, non è possibile dare alcuna indicazione sull'esito delle domande.

Per quanto riguarda l'altro fabbricato, comprendente i **subalterni 1 e 2**, sovrapponendo la planimetria catastale con la pianta di rilievo, risulta evidente come non siano state apportate modifiche alla configurazione originaria.

Pur ritenendo che il fabbricato risalga agli anni sessanta, l'esperto ha evidenziato nel contempo che non è possibile accertare con esattezza l'edificazione in data antecedente al 1° settembre 1967, né l'esistenza della licenza edilizia, come dichiarato nei titoli di provenienza.

Qualora si dovesse ritenere il fabbricato privo di titolo, per la regolarizzazione occorre procedere all'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, in base al

quale occorre verificare che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. All'epoca della costruzione il Comune non era ancora dotato di strumenti urbanistici (il Programma di Fabbricazione è stato approvato nel 1973), per cui si considerano le indicazioni fornite dalla L.U. n. 1150/1942. Attualmente, invece, il bene ricade in zona C19 - ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INTEGRAZIONE del vigente P.R.G. In base alle N.T.A., nonostante l'indice di fabbricabilità riesca a compensare la volumetria realizzata, la particella 577 (di 750 mq) su cui insiste il fabbricato non rispetta la superficie minima di intervento prevista di 800 mq. Tale condizione sarebbe garantita, si legge in perizia, "solo con l'inclusione delle particelle di terreno adiacenti, anch'esse oggetto del presente procedimento". L'eventuale regolarizzazione è comunque subordinata al rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria e dell'autorizzazione paesaggistica.

Qualora la regolarizzazione si renda possibile, occorre poi procedere con la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (art.24, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i.) corredata della documentazione elencata al comma 5 del suddetto articolo.

Riguardo il manufatto in c.a. presente nello spazio esterno, lo stesso non appare regolarizzabile, per cui occorre prevederne la demolizione, a cura e spese dell'aggiudicatario, con un costo complessivo stimato dall'esperto in "almeno" € 20.000,00.

Sul punto, si riportano le testuali conclusioni dell'Arch. Fabio Russo: "In definitiva, per tutto quanto esposto, in tale sede non è possibile avanzare alcuna conclusione sulla regolarità urbanistica dei fabbricati pignorati. Considerando che l'U.T.C. non si è espresso su tale situazione, tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, l'eventuale regolarizzazione urbanistica e i possibili provvedimenti conseguenti da un esito negativo della domanda, nonché l'applicazione dell'art.40 comma 6 della l.47/85, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti".

Situazione condominiale.

I cespiti sono sprovvisti di amministrazione condominiale.

Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO UNICO.

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Fabio Russo ha determinato in € 426.000,00 il valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto. Al fine di tener conto delle difformità urbanistico-edilizie rilevate, ha ritenuto poi congruo applicare una riduzione del 20%, pervenendo al valore di € 340.000,00. Infine, in considerazione dello stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti, delle caratteristiche della vendita forzata, ha applicato una ulteriore riduzione del 10%, addivenendo così al valore finale di stima di € 300.000,00, che ribassato ora di un ulteriore quarto è pari ad € 168.750,00 e costituisce il prezzo base del presente terzo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 126.562,50.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Fabio Russo.

Per una più completa descrizione del cespite in vendita costituente Lotto Unico, del suo stato urbanistico ed edilizio nonché dello stato di manutenzione e di occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della **Relazione peritale, con relativi allegati**, redatta dall'Arch. Fabio Russo, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima, con relativi allegati, è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Antonella Paone, R.G.E. n.363/2022, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito Internet "www.astegiudiziarie.it" della società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonché all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1.- Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è la società NOTARTEL S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet <https://astepubbliche.notariato.it>

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli.

2.- Offerta.

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://astepubbliche.notariato.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che, effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

3.- Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve contenere:

- a) 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;
- b) 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;
- c) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- d) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura nonché l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) i dati identificativi del lotto per il quale si propone l'offerta;
- f) il referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita.
- h) l'indicazione del prezzo offerto (che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non può essere inferiore ad € 126.562,50) ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

4.- Allegati dell'offerta.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) dell'importo della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore intestato a "NOTARTEL S.P.A. CAUZIONI ASTE", 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;
- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima, di accettare il regolamento di partecipazione, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

5.- Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4, DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità 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 comunica, inoltre, che:

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

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

6.- Cauzione.

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita intestato a "NOTARTEL S.P.A. CAUZIONI ASTE" e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente codice IBAN

IT 24 I 03332 03201 0000 02610810

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n.363/2022 R.G.E. versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO LE ORE 23.59** del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il **rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.**

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'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, concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

7.- Esame delle offerte.

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.it> attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute

nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

In merito, si precisa che:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, il sottoscritto professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo - all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta), inferiori quindi ad € 168.750,00;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.
-

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

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta ammissibile**:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. In tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **plurime offerte ammissibili**, il professionista delegato:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che **non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato**. In particolare:

- ✓ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ✓ ogni partecipante potrà formulare **offerte in aumento nel periodo di durata della gara, in misura non inferiore al rilancio minimo** sopra indicato;
- ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- ✓ **la gara avrà a seguente durata:**
 - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà terminato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - **la gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO GIORNO successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, e, quindi, alle ore 11:00 del giorno **26 marzo 2026**;
 - **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).
 - **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato** (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), e, quindi, il giorno **27 marzo 2026**.

Si precisa altresì 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque 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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

9.- Saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, qualora nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. RGE n.363/22"
- ovvero 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 Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento *ex art. 585, comma 3, c.p.c.*, tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto 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.

In caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita nel termine perentorio stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente *ex art. 587 c.p.c.*, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

10. Fondo spese.-

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal professionista delegato. Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità alternative:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Nord Proc. RGE n. 363/22"
- oppure 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. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale e tempestivo del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

11.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata.

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

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

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di

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

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

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

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

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

12.- Liberazione dell'immobile.-

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla procedura in oggetto.

Precisamente, come da ordinanza di delega, la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

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

13.- Condizioni generali dell'assegnazione.

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte 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 conseguentemente provvederà a: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

14.- Richiesta di visita dell'immobile.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Pasquale Borrelli, che potrà fornire ogni utile informazione circa le modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, nonché

della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita avviene mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

15.- Pubblicità legale.

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:

- a) per intero - unitamente alla ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis c.p.c.*, alla relazione di stima redatta dall'Arch. Fabio Russo, alle planimetrie e ad un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni - sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>, almeno 65 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- b) per estratto, in giorno festivo, sul quotidiano "**Il Mattino**", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) per intero - unitamente alla relazione di stima (con rilievi fotografici e planimetrici), all'ordinanza di vendita e di delega *ex art. 491 bis c.p.c.* - almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui siti <https://astepubbliche.notariato.it> - <https://avvisinotarili.notariato.it> - <https://venditepubblichenotarili.notariato.it> nonché sul sito web del Tribunale di Napoli Nord www.tribunale.napolinord.giustizia.it
- d) a mezzo riproduzione in **volantini ad uso della pubblicità commerciale**, inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

La pubblicità sul quotidiano, sui siti e attraverso missive commerciali, sarà materialmente eseguita da NOTARTEL S.P.A., a seguito di richiesta da parte del professionista delegato. Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché alla Cancelleria.

16.- Rinvio.

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

17.- Informazioni.

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

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

Napoli, 19 dicembre 2025

Il professionista delegato
Avv. Pasquale Borrelli