

Tribunale di Napoli Nord
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedure esecutive riunite R.G.E. n.423/2022

AVVISO DI VENDITA

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

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624), professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dr.ssa Lorella Triglione del 29.12.2024;

- 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 emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Lorella Triglione del 29.12.2024;
- visto il provvedimento attestante l'assenza di fondi ex art. 144 T.U.S.G. emesso dal G.D. Dr.ssa Maria De Vivo in data 21.11.2025, nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale n.69/2024 della società esecutata;
- 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 **7 LUGLIO 2026** alle **ore 15:30** presso lo studio legale dell'Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICHE e con eventuale GARA IN MODALITA' ASINCRONA** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del compendio immobiliare pignorato costituito da **DUE LOTTI** di seguito descritti, 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 **6 luglio 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 dell'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 AL COMPENDIO IMMOBILIARE IN VENDITA

LOTTO UNO

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati.

LOTTO UNO - piena ed intera proprietà di **DUE FONDI DI TERRENO** siti nel Comune di Crispano (NA), Via Cancellò, da cui avviene l'accesso, e precisamente:

1) TERRENO di estensione complessiva di 3.435 mq.

Confini - confinante con foglio 2 p.lla 583-932 e 935 a Sud, con foglio 2 p.lla 937 a Nord, con foglio 2 p.lla 937 ad Ovest, con foglio 2 p.lla 583 ad Est.

Dati catastali - riportato nel N.C.T. del Comune di Crispano (NA) al foglio 2, **p.lla 647**, consistenza 3.435 mq, reddito dominicale € 113,54, reddito agrario € 20,40, qualità SEM ARB IRR di classe 1;

2) TERRENO di estensione complessiva di 496 mq.

Confini - confinante con foglio 2 p.lla 932-936 e 14 a Sud, con foglio 2 p.lla 937 a Nord, con foglio 2 p.lla 937-936 ad Ovest, con foglio 2 p.lla 647-932 ad Est.

Dati catastali - riportato nel N.C.T. del Comune di Crispano (NA) al foglio 2, **p.lla 935**, consistenza 496 mq, reddito dominicale € 16,39, reddito agrario € 2,95, qualità: SEM ARB IRR di classe 1.

Prezzo:

PREZZO BASE: € 280.000,00 (duecentoottantamila/00).

Offerta minima presentabile: € 210.000,00 (duecentodiecimila/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 6.000,00 (seimila/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 € 280.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 210.000,00 (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 € 210.000,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e stato di occupazione.

A) **In ordine alla provenienza**, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta quanto segue

Il compendio immobiliare costituente il Lotto Uno è pervenuto alla società esecutata in virtù di Decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Napoli, V Sezione Civile, in data 1 ottobre 2019 (rep. n.7671/2019) nella procedura RGC 410/2011, trascritto in data 22 novembre 2019 ai nn.53573/ 41443.

B) **Quanto allo stato di occupazione**, i terreni sono incolti e non occupati.

Situazione condominiale

Non è costituito un Condominio.

Situazione catastale.

In merito alla situazione catastale ci si riporta alla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore Ing. Flavio Toscano.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Con riguardo alla situazione urbanistico edilizia, nel riportarsi a quanto esposto in perizia, si evidenzia quanto segue.

L'Ing. Flavio Toscano ha reperito **Certificato di Destinazione Urbanistica** datato 8 settembre 2023, prot. N.0010624, rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Crispano, V Settore Programmazione e Pianificazione Urbanistica, che ha certificato che "1.IL FONDO IDENTIFICATO CATASTO TERRENI AL F. 2 - P.lla 647 (ex p.lla 742 - ex p.lla 656 - ex p.lla 632 - ex p.lla 10), RICADE, ai sensi del Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di C.S. n. 66 del 18/05/19: a) parte nella Z.T.O. con sigla "AT4" - Aree di trasformazione - normata dall'art. 47 delle N.T.A., b) parte nella Z.T.O. con sigla

“Sc” – Aree per attrezzature di interesse comune in AT (incluse aree di cui alla L.R.C. n.9 del 5/03/1990 – normata dall’art. 45 delle N.T.A.; 2.IL FONDO IDENTIFICATO CATASTO TERRENI AL F. 2 – P.lla 935 (ex p.lla 648 – ex p.lla 742 – ex p.lla 656 – ex p.lla 632 – ex p.lla 10), RICADE, ai sensi del Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di C.S. n. 66 del 18/05/19 nella Z.T.O. con sigla “AT4” – Aree di trasformazione – normata dall’art. 47 delle N.T.A..”. Ha altresì attestato che: “ l’area in cui insistono i terreni in parola, non è demaniale, non vi è censo, livello o uso civico; l’intero territorio comunale è sottoposto a vincolo sismico”.

Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO UNO.

Nel proprio elaborato peritale L’Ing. Flavio Toscano ha determinato in 3€ 279.000,00 il valore di mercato dell’immobile in oggetto, che, arrotondato dal G.E. con l’ordinanza di delega in € 280.000,00 costituisce il prezzo base del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 210.000,00.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall’Ing. Flavio Toscano.

Per una più completa descrizione del cespite in vendita costituente Lotto Uno, del suo stato urbanistico ed edilizio nonché dello stato di manutenzione e occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della Relazione di stima, con relativi allegati, redatta dall’ing. Flavio Toscano, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima, con allegati, è visionabile presso la cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, G.E. Dr.ssa Lorella Triglione, R.G.E. n.423/2022, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito “www.astegiudiziarie.it” di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonché all’indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

LOTTO DUE

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati.

LOTTO DUE - piena ed intera proprietà di compendio immobiliare costituito da **SEI UNITA’ IMMOBILIARI** rientranti nel medesimo corpo di fabbrica, sito in Frattamaggiore (NA), alla Via Cumana n.2-4-6, dalla quale avviene l’accesso, piano terra e primo, composto, al piano terra, da locale commerciale, oltre una cucina, due camere da letto, un bagno ed antibagno, nonché, attraversando il vano scala comune, al piano primo, da ingresso, un soggiorno, una camera da letto; sono inoltre ricompresi anche i suppeni nonché il sottotetto posti sulla verticale di cui ai subalterni 7 e 9. Precisamente:

1) UNITÀ IMMOBILIARE censita con il subalterno 2, ubicata al **piano terra**, costituita da un locale commerciale, accessibile mediante la corte comune nonché da un ingresso ubicato lungo Via Cumana.

Confini - confinante con corte comune a Nord, con Via Cumana ad Est, con Via Riscatto a Sud, con foglio 3, p.lla 158 sub 11 ad Ovest.

Dati catastali - riportata nel N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 3, p.lla 158, **sub 2**, cat. C/1, classe 3, consistenza 34 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita € 189,64, Via Cumana n.2, piano T.

2) UNITÀ IMMOBILIARE censita con il subalterno 3, ubicata al **piano terra**, allo stato comunicante con l’immobile adiacente censito con il subalterno 6, costituita da camera da letto, antibagno e bagno, alla quale si accede mediante un ingresso posto nella corte comune.

Confini - confinante con altra ditta a Nord, con Via Cumana ad Est, con corte comune a Sud, con foglio 3 p.lla 158 sub 6 ad Ovest.

Dati catastali - riportata nel N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 3, p.lla 158, **sub 3**, cat. A/4, classe 5, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 56 mq, rendita € 82,63, Via Cumana n.6, piano T.

3) UNITÀ IMMOBILIARE censita con il subalterno 5, ubicata al **piano terra**, allo stato comunicante con l'adiacente immobile censito con il subalterno 6, costituita da una cucina.

Confini - confinante con altra ditta a Nord, con foglio 3 p.lla 158 sub 6 ad Est, con corte comune a Sud, con altra ditta ad Ovest.

Dati catastali - riportata nel N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 3, p.lla 158, **sub 5**, cat. A/4, classe 5, consistenza 1 vani, superficie catastale totale 93 mq, rendita € 41,32, Via Cumana n.4, piano T.

4) UNITÀ IMMOBILIARE censita con il subalterno 6, ubicata al **piano terra**, allo stato comunicante con gli adiacenti immobili censiti con il subalterno 3 e con il subalterno 5, costituita da camera da letto, alla quale si accede mediante un ingresso posto su corte comune.

Confini - confinante con altra ditta a Nord, con foglio 3 p.lla 158 sub 3 ad Est, con corte comune a Sud, con foglio 3 p.lla 158 sub 5 ad Ovest.

Dati catastali - riportata nel N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 3, p.lla 158, **sub 6**, cat. A/4, classe 5, consistenza 1 vani, superficie catastale totale 37 mq, rendita € 41,32, Via Cumana n.4, piano T.

5) UNITÀ IMMOBILIARE censita con il subalterno 7, ubicata al **piano primo**, allo stato comunicante con altra unità immobiliare non rientrante nella procedura esecutiva in oggetto, costituita da camera da letto, alla quale si accede da un terrazzo comune ed un pensile di passaggio.

Confini - confinante con altra ditta a Nord, con foglio 3 p.lla 158 sub 12 ad Est, con pensile di passaggio a Sud, con altra ditta ad Ovest;

Dati catastali - riportata nel N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 3, p.lla 158, **sub 7**, cat. A/4, classe 5, consistenza 1 vano, rendita € 41,32, Via Cumana n. 4, piano 1.

6) UNITÀ IMMOBILIARE censita con il subalterno 9, ubicata al **piano primo**, costituita da ingresso e soggiorno, alla quale si accede, su due lati, dal terrazzo comune.

Confini - confinante con terrazzo comune a Nord, con Via Cumana ad Est, con Via Riscatto a Sud, con terrazzo ad Ovest.

Dati catastali - riportata nel N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 3, p.lla 158, **sub 9**, cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 74,89, Via Cumana n.4, piano 1.

Prezzo:

PREZZO BASE: € 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00).

Offerta minima presentabile: € 115.500,00 (centoquindicimilacinquecento/00).

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.8 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 154.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;

- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 115.500,00 (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.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 115.500,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e stato di occupazione.

A) In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con relativi allegati - risulta quanto segue.

Il compendio immobiliare costituente il Lotto Due è pervenuto alla esecuzione in virtù di Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Napoli, XII Sezione Civile, in data 11 giugno 2018 (rep.9649/2018), nel giudizio di divisione n. 85275/2013 RGC, trascritto il 13 giugno 2018 ai nn.26999/20855. In detto atto la consistenza immobiliare in oggetto, già ivi costituente lotto unico, è così descritta: *“piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Frattamaggiore (NA), facenti parte di un fabbricato alla Via Cumana, civici n.4 e n.2, aventi ingresso dal cortile di forma rettangolare allungata e pavimentazione in basoli e consistenti n.5 (cinque) locali a piano terra, di cui n.4 (quattro) a destra, per chi rivolge le spalle al portone e comunicanti tra loro attraverso aperture interne. Tutti detti locali, tranne il primo attiguo a Via Cumana, hanno un ingresso indipendente dal cortile centrale. Il primo locale a sinistra attiguo a Via Cumana, inizialmente era dotato di un ingresso indipendente da detta via, attraverso il civico n.2 (due), mentre attualmente tale ingresso è parzialmente murato, essendo stata realizzata una finestra. Seguono n.2 (due) stanzette e n.1 (uno) stanza al primo piano. La prima stanza posta al primo piano ha accesso dalla gradinata, mentre le altre 2 (due) stanze sono sovrastanti il terraneo a sinistra per chi entra, con ingresso anche da Via Cumana n.2, con annessi sottotetti o suppeni sovrastanti ai ai rispettivi 7 e 9, il tutto confinante con: --Via Cumana; -- Vico Riscatto – proprietà aliena per due lati”*.

B) Quanto allo stato di occupazione, l'immobile è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Situazione condominiale

Non è costituito un Condominio.

Situazione catastale.

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

In merito alla corrispondenza tra planimetrie catastale e stato dei luoghi, l'Ing. Flavio Toscano ha rivelato la sussistenza delle seguenti difformità catastali.

- 1) immobile sub 2: difformità derivanti da una lieve modifica della posizione del vano di ingresso presente all'interno della corte comune.
- 2) immobile sub 3: difformità derivanti da una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di una tramezzatura di divisione tra gli attuali vani bagno ed antibagno, con conseguente creazione dei detti due vani, in ragione di uno, quindi difforme alla planimetria catastale, oltre una diversa posizione dei vani porta e finestra, nonché la presenza di un ulteriore vano finestra nella camera da letto e bagno, non rappresentati in planimetria catastale; la presente unità immobiliare risulta comunicante con l'unità immobiliare adiacente ed identificata con il sub 6, mediante un vano porta, già rappresentato in planimetria catastale.
- 3) immobile sub 5: difformità derivanti da una lieve modifica della posizione del vano porta di comunicazione tra il sub 5 e l'adiacente sub 6;
- 4) immobile sub 6: difformità derivanti dalla presenza di ulteriori vani porta e finestra nonché lieve modifica di quelli già rappresentati in planimetria catastale; la

presente unità immobiliare risulta comunicante con le unità immobiliari adiacenti ed identificate con il sub 3 ed il sub 5, mediante un vano porta.

5) immobile sub 7: per quanto attiene detta unità immobiliare, l'esperto ha rappresentato che, dalla consultazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Napoli, non è stato possibile estrapolare la planimetria catastale di riferimento in quanto non presente in banca dati.

6) immobile sub 9: difformità derivanti dalla presenza di vani finestra nonché lieve modifica di quelli già rappresentati in planimetria catastale. All'unità in oggetto si accede attraversando un pensile di passaggio ed un terrazzo comune, posti lungo il confine nord: in merito, l'esperto ha evidenziato che dall'atto di provenienza ultraventennale *inter vivos* (atto di compravendita rogato dal notaio Filomeno Fimmanò il 18.01.1953, trascritto il 28.01.1953 ai nn.2229/1666), non emerge anche il trasferimento della terrazza adiacente all'attuale sub 9, salvo se diverso, per cui - si legge in perizia - potrebbero necessitarsi opere di inibizione di accesso alla terrazza da parte del sub 9, salvo se diverso.

Per l'eliminazione delle difformità riscontrate, l'esperto ha stimato un costo a corpo (anche per aggiornamento planimetrie) di € 800,00, decurtandolo dal valore finale.

Situazione urbanistica ed edilizia.

Con riguardo alla situazione urbanistico edilizia, ci si riporta a quanto compiutamente esposto in perizia, evidenziando quanto di seguito.

L'Ing. Flavio Toscano ha reperito **Certificato di Destinazione Urbanistica** del 5 giugno 2024, Prot. N.15657, con il quale il Dirigente del III Settore dell'U.T.C. del Comune di Frattamaggiore ha certificato: “ - che l'immobile sito alla via Cumana n.2, censito in N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore al Foglio 3 P.lla 158 sub 2-3-5-6-7-9 (precedentemente individuati con la partita 5040 e 3812) ricade in Zona Territoriale Omogenea “A” - Vecchio Centro - residenziale del vigente P.R.G.; - che l'immobile non ricade in area demaniale, non è gravato da censo, livello o da usi civici; - che l'immobile non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 né da dichiarazione di interesse culturale ex art. 13 del D.Lgs. 42/2004” - che agli atti del Comune per il fabbricato in questione non risultano richieste di condoni presentati o rilasciati ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni”.

Il compendio immobiliare costituente il LOTTO DUE, si legge in perizia, risulta certamente di edificazione anteriore alla data del 1 settembre 1967, in quanto, dalla lettura del titolo di provenienza ultraventennale *inter vivos* (atto di compravendita per notar Filomeno Fimmanò del 18.01.1953 trascritto il 28.01.1953 ai nn.2229/1666), emerge che oggetto della compravendita era: “Porzione di fabbricato in Frattamaggiore, alla Via Cumana numero 4, composta di cinque terranei, due stanzette ed una stanza al primo piano. Le parti precisano che dei cinque terranei quattro sono a destra entrando nel cortile, ed il primo di detti quattro terranei ha lo accesso solamente da via Cumana numero 6, mentre i restanti tre hanno l'accesso solamente dal cortile. Il quinto terraneo alienato è il primo a sinistra entrando ed ha due accessi, uno da detta via Cumana numero 2 e l'altro dall'interno. La stanza è la prima salendo la gradinata, mentre le due stanzette sono sovrastanti al terraneo a sinistra entrando e contrassegnato con il numero 2”.

Pure, a seguito della richiesta inoltrata dall'esperto, l'UTC del Comune di Frattamaggiore ha certificato che, a seguito di verifica dei fascicoli edilizi, agli atti non risultano CILA, SCIA, Condoni L. 47/85, L. 724/94, e L. 326/04.

Inoltre, essendo la ragione del credito risalente ad un'epoca successiva al 31 marzo 2003, l'aggiudicatario non potrà usufruire di nessuna opportunità di condono.

Infine, l'esperto stimatore ha evidenziato di non aver potuto accedere al fascicolo edilizio ed acquisire eventuali titoli edilizi abilitativi alla edificazione e verificare l'esistenza di dichiarazione di agibilità, di cui all'art. 24 D.P.R. 6/6/2001 n.380, nonché l'esistenza di eventuali ordinanze di demolizione. Alla stregua di tanto, al

fine di tener conto delle criticità evidenziate, che hanno reso impossibile procedere alla verifica urbanistica di legittimità dei beni in oggetto, l'Ing. Flavio Toscano ha applicato al valore di stima dei beni costituenti il Lotto Due anche un coefficiente di incertezza, e segnatamente un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.

Esistenza di lastre di copertura in cemento-amianto.

Nel corso degli accessi agli immobili costituenti il Lotto Due, l'esperto ha rilevato l'esistenza di una tipologia di copertura di parte dei beni che, verosimilmente, poteva afferire a **lastre in cemento amianto**.

In merito parte esecutata ha trasmesso all'esperto documentazione di monitoraggio ambientale, datata 7 febbraio 2024, denominata "Revisione"; nello specifico, un Certificato di Analisi n.212/24 dell'8 febbraio 2024, da cui si evince che, il campione oggetto di analisi risulta essere stato prelevato in data 7.02.2024 all'interno del sottotetto, con allegato parere tecnico di dottore chimico, che si riporta: *"I risultati ottenuti dai monitoraggi ambientali effettuati il giorno 7 febbraio 2024 all'interno del sottotetto sito in via Cumana, 4 - Frattamaggiore (NA) dimostrano che i valori sono inferiori ai limiti di esposizione dei lavoratori secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. n° 81 del 2008)."*. Inoltre, nella documentazione trasmessa dalla società esecutata è emersa anche l'esistenza di Ordinanza Sindacale del Comune di Frattamaggiore n.1 del 18 gennaio 2024 - Richiesta di integrazione

L'esperto stimatore, preso atto della predetta documentazione, ha inoltrato richiesta a mezzo PEC all'Ufficio Ecologia del Comune di Frattamaggiore (NA), protocollata in data 24 maggio 2024 al n.14646, che tuttavia non è stata riscontrata.

Alla luce di quanto trasmesso dalla società esecutata, che lascia rilevare presenza di amianto, nonostante i valori rilevati dalle espletate indagini ambientali, l'Ing. Flavio Toscano ha ritenuto di prevedere, a fini cautelativi, la bonifica ed il ripristino con nuova copertura, considerato che gli attuali materiali nel tempo potrebbero giungere ad un livello di deterioramento che ne impone la bonifica, e considerata altresì l'esistenza della citata Ordinanza Sindacale n.1 del 18.01.2024. Ha così determinato il costo, relativo alla fase di bonifica e a quella di ricostruzione, nonché alle spese tecniche, nel complessivo importo di € 27.324,00, che ha sottratto dal valore finale di stima del Lotto Due (cfr. infra).

Determinazione del prezzo base del bene costituente LOTTO DUE.

L'Ing. Flavio Toscano ha determinato in € 154.000,00 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, che, costituisce il **prezzo base** del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 115.500,00.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Ing. Flavio Toscano.

Per una più completa descrizione del cespite in vendita costituente Lotto Due, del suo stato urbanistico ed edilizio nonché dello stato di manutenzione e occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della **Relazione di stima, con relativi allegati**, redatta dall'ing. Flavio Toscano, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta Relazione di stima, con allegati, è visionabile presso la cancelleria del Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Civile, G.E. Dr.ssa Lorella Triglione, R.G.E. n.423/2022, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito "www.astegiudiziarie.it" di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonché all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1.- Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**

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

2.- Offerta.

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

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

3.- Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve contenere:

1. i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come precisato sopra - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
2. i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
3. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
4. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura nonché l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
5. i dati identificativi del lotto per il quale si propone l'offerta;
6. il referente della procedura;
7. la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. l'indicazione del prezzo offerto (che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non può essere inferiore ad **€ 210.000,00 per il Lotto Uno** ed **€ 115.500,00 per il Lotto Due**) ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al

numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

4.- Allegati dell'offerta.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- e) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (a pena di inammissibilità);
- f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (a pena di inammissibilità);
- g) se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).
- h) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima, di accettare il regolamento di partecipazione, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del lotto per il quale è avanzata l'offerta.

5.- Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4, DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità ex art.13, co. 4, DM n.32/15.

L'offerta ed i relativi allegati (file criptato in formato zip.p7m, generato al termine del processo di redazione dell'offerta) devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

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

Si comunica, inoltre, che:

- **esclusivamente** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli: pasqualeborrelli@avvocatinapoli.legalmail.it
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

6.- Cauzione.

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

IBAN: IT 29 I 03268 22300 052849400447

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n.423/2022 R.G.E. versamento cauzione Lotto... ..*", 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 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 inammissibile. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

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

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

7.- Esame delle offerte.

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astatelematiche.it** attraverso il collegamento presso lo studio del professionista delegato o il luogo scelto dal professionista delegato per lo svolgimento della vendita.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

In merito, si precisa che:

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

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

Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci e/o inammissibili:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta), inferiori quindi ad **€ 210.000,00 per il Lotto Uno** ed **€ 115.500,00 per il Lotto Due**;

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

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

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di **PLURIME OFFERTE ammissibili**, il professionista delegato:

- individuerà la "**migliore offerta**", tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità di prezzo offerto e cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- inviterà gli offerenti alla **gara ex art.573 c.p.c.**, con la precisazione che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

1) Adesione alla gara.

Qualora la gara abbia luogo, avendo gli offerenti aderito alla stessa, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base e siano state formulate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., come si dirà di seguito. La gara tra gli offerenti si svolgerà con modalità telematica asincrona sulla base dell'**offerta più alta** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato. In particolare:

- ✓ i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it;
- ✓ ogni partecipante potrà formulare **offerte in aumento nel periodo di durata della gara, in misura non inferiore al rilancio minimo** sopra indicato;
- ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- ✓ **LA GARA AVRÀ LA SEGUENTE DURATA:**
 - **la gara avrà inizio** nel momento in cui il professionista avrà terminato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - **la gara avrà termine alle ore 11:00 del SECONDO GIORNO successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, e, quindi, alle ore 11:00 del giorno **9 luglio 2026**;
 - **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata,

automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE). Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

- ✓ **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato** (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), e, quindi, il giorno **11 luglio 2026**.

2) **Mancata adesione alla gara.**

Qualora la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà formulato la "migliore offerta" come sopra individuata, salvo che siano state formulate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., come si dirà di seguito.

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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione del miglior prezzo offerto in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente ed avvertendo che:

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

9.- Saldo prezzo.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a 120 giorni. Se nell'offerta è indicato un termine

inferiore a 120 giorni, il saldo prezzo va versato nel termine indicato in offerta solo se tanto ha costituito motivo di preferenza della stessa, altrimenti l'unico termine perentorio resta quello di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si tratta di termine sostanziale, come tale non sospeso durante il periodo feriale (*cfr.* Cass. civ. n.18421/2022).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo a mezzo con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord e vincolato all'ordine del G.E., con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita. Si precisa che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. L'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento *ex art.* 585, comma 3, c.p.c., tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

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, 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**, salvo diversa determinazione del professionista delegato.

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 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 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: 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.

13.- Condizioni generali dell'assegnazione.

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

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

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

14.- Richiesta di visita dell'immobile.

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

vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di 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.

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490 c.p.c. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto (non inferiore a 90 gg e non superiore a 120 gg per il primo tentativo di vendita; non inferiore a 60 gg e non superiore a 90 gg per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni), allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di **n.500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

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 allo stato urbanistico e edilizio, allo stato di manutenzione e occupazione, alla situazione condominiale, e per la visita del bene (da chiedersi con le modalità sopra indicate), far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli, in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (Tel. 081-5521624; email avvborrelli@yahoo.it).

Napoli - Aversa, 2 aprile 2026

Il professionista delegato
Avv. Pasquale Borrelli