

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE CIVILE ESECUZIONI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 203/2019**  
**G.E.: DOTT.ssa ANNAMARIA BUFFARDO**

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA**

Il dott. Tullio Pannella con studio in Napoli, alla Via Adolfo Omodeo 124, quale professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.E. del Tribunale di Napoli Nord nella **procedura esecutiva immobiliare N. 203/2019 R.G.E.**,

**vista** l'ordinanza di delega emessa dal G.E. in data 12/10/2022;

**visti** gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **16 giugno 2026 alle ore 12,30**, davanti al sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio, sito in Napoli alla Via Adolfo Omodeo 124, scala A, piano terra, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche, con eventuale gara in modalità asincrona con rilanci plurimi**, dell'immobile di seguito descritto alle condizioni di seguito riportate.

Si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

**LOTTO 1:**

piena ed intera proprietà di appartamento a destinazione residenziale sito in Teverola (CE), alla Via Salerno n. 25 (già I Traversa di Via Napoli snc) all'interno del "Condominio Fertilia I" ed è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 5, p.lla 5677, sub 16, ctg. A/2, cl. 3, vani 5,5, r.c. € 568,10. L'immobile è ubicato al 2° piano ed è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, disimpegno, due balconi, veranda e ripostiglio in ampliamento su preesistente balcone.

**CONFINI LOTTO 1:** l'immobile confina a nord con altra u.i. (stessa p.lla), con pianerottolo e

vano scala, a sud e ad est con area scoperta e ad ovest con Via Salerno.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE: occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE: **dalla relazione del CTU nominato dal GE, emerge quanto segue:**

*“Il fabbricato in cui è ricompreso il cespite in esame è stato realizzato in virtù di **Concessione edilizia n°21/02** e successive Varianti autorizzate con **Permesso di Costruire n°85/2007** del 01.07.2005, e con **Permesso di Costruire n°170/2007** del 26/09/2007, rilasciate dal Comune di Teverola alla Società costruttrice per la costruzione di “un complesso edilizio in località Taverna”. In data 16/04/2009 prot. n. 4482 è stato rilasciato **Certificato di Agibilità**. Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, emerge che non risultano presentate istanze di condono né altre pratiche edilizie per l'immobile in oggetto. Dalla sovrapposizione della planimetria di progetto di Permesso di costruire n°170/2007 con lo stato dei luoghi, si sono potute riscontrare le seguenti difformità:*

*1) due ampliamenti sul balcone lato est: ambiente ripostiglio di mq 8 e veranda di mq 5;*

*2) sono state modificate le bucaure esterne per realizzare gli ampliamenti.*

*Per dette opere nessun titolo autorizzativo risulta rilasciato dall'Amministrazione comunale.”*

L'esperto stimatore in merito alle suddette difformità rileva che: *“tali interventi non possono essere ritenuti sanabili. Si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, come riportato sulla planimetria catastale (corrispondente ai grafici concessionati), con una spesa prevista non inferiore ad € 3.000.*

L'esperto stimatore a pag. 13 della relazione di stima precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo privo di civico erroneamente riportato in visura “Traversa I di Via Napoli snc”, con quello corretto “Via Salerno n. 25”.

Dalla relazione di stima emerge, inoltre, che: *“dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Teverola, e dalla documentazione fornita dallo stesso Ufficio, si desume che l'edificio in cui è ubicato l'immobile in questione ricade in zona **“B2” (residenziale attuale satura)** del **P.R.G.**, adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n.77 del 30/07/2012 e approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 18/11/2013 (art. 21-22 delle N.T.A.) e **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate ex **D.lgs 42/2004** parte seconda e parte terza ivi (beni culturali e paesaggistici)”.*

Da quanto indicato in perizia emerge che: *“il bene **non rientra** nel perimetro delle zone vincolate. Nel territorio di pertinenza del Comune di Teverola **non vi sono terreni** gravati da usi civici”*.

Non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**PREZZO BASE: € 81.750,00 (euro ottantunomilasettecentocinquanta/00);**

**OFFERTA MINIMA: € 61.312,50 (euro sessantunomilatrecentododici/50).**

**Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00 (euro tremila/00).**

**LOTTO 2:**

piena ed intera proprietà di locale box auto sito in Teverola (CE), alla Via Salerno n. 25 (già I Traversa di Via Napoli snc) all'interno del “Condominio Fertilia I” ed è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 5, p.lla 5677, sub 26, cgt. C/6, cl. 2, mq 28, r.c. € 73,75. Il box auto è sito al piano S1 ed è costituito da un locale con accesso carrabile da rampa esterna da area condominiale.

CONFINI LOTTO 2: l'immobile risulta confinante con altre u.i. e con viale di manovra condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE: **occupato dagli esecutati.**

REGOLARITA' URBANISTICA: **dalla relazione del CTU nominato dal GE, emerge quanto segue:**

*“Il fabbricato in cui è ricompreso il cespite in esame è stato realizzato in virtù di **Concessione edilizia n°21/02** e successive Varianti autorizzate con **Permesso di Costruire n°85/2007** del 01.07.2005, e con **Permesso di Costruire n°170/2007** del 26/09/2007, rilasciate dal Comune di Teverola alla Società costruttrice per la costruzione di “un complesso edilizio in località Taverna”. In data 16/04/2009 prot. n. 4482 è stato rilasciato **Certificato di Agibilità**. Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, emerge che non risultano presentate istanze di condono né altre pratiche edilizie per l'immobile in oggetto. È stata riscontrata la sostanziale conformità tra la planimetria di progetto di **Permesso di costruire n°170/2007** dell'u.i. SUB 26 e lo stato dei luoghi.*

L'esperto stimatore a pag. 14 della relazione di stima precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo privo di civico erroneamente riportato in visura “Traversa I di Via Napoli snc”, con quello corretto “Via Salerno n. 25”.

Dalla relazione di stima emerge, inoltre, che: *“dalle indagini eseguite presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Teverola, e dalla documentazione fornita dallo stesso Ufficio, si desume che l’edificio in cui è ubicato l’immobile in questione ricade in zona “B2” (residenziale attuale satura) del P.R.G., adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n.77 del 30/07/2012 e approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 18/11/2013 (art. 21-22 delle N.T.A.) e non rientra nel perimetro delle zone vincolate ex D.lgs 42/2004 parte seconda e parte terza ivi (beni culturali e paesaggistici).*

Da quanto indicato in perizia si evince che: *“il bene non rientra nel perimetro delle zone vincolate. Nel territorio di pertinenza del Comune di Teverola non vi sono terreni gravati da usi civici”.*

**PREZZO BASE: € 17.250,00 (euro diciassettemiladuecentocinquanta/00);**

**OFFERTA MINIMA: € 12.937,50 (euro dodicimilanovecentotrentasette/50).**

**Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 (euro duemila/00).**

### **LOTTO 3:**

piena ed intera proprietà di posto auto scoperto al piano Terra, sito in Teverola (CE), alla Via Salerno n. 25 (già I Traversa di Via Napoli snc) all’interno del “Condominio Fertilia I” ed è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 5, p.lla 5677, sub 5, cgt. C/6, cl. 1, mq 12, r.c. € 26,65.

L’immobile presenta una superficie netta pari a mq 12, ed è costituita da un posto auto scoperto delimitato da muretto di recinzione e da strisce di pavimentazione.

CONFINI LOTTO 3: risulta confinante con altre u.i., con viale condominiale e con Via Salerno.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE: occupato dagli esecutati.

REGOLARITA’ URBANISTICA: **dalla relazione del CTU nominato dal GE, emerge quanto segue:**

*“Il fabbricato in cui è ricompreso il cespite in esame è stato realizzato in virtù di **Concessione edilizia n°21/02** e successive Varianti autorizzate con **Permesso di Costruire n°85/2007** del 01.07.2005, e con **Permesso di Costruire n°170/2007** del 26/09/2007, rilasciate dal Comune di Teverola alla Società costruttrice per la costruzione di “un complesso edilizio in località Taverna”. In data 16/04/2009 prot. n. 4482 è stato rilasciato **Certificato di Agibilità**. Dalle*

indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teverola, emerge che non risultano presentate istanze di condono né altre pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

A pag. 14 della relazione di stima viene precisato quanto segue: “l'immobile in oggetto dal punto di vista catastale non ha subito variazioni significative negli anni, in quanto i dati sono rimasti invariati rispetto a quelli derivanti da Costituzione del 12/02/2009 n. 568.1/2009. Si precisa che dovrà essere presentata presso l'Ufficio del Catasto pratica di rettifica toponomastica per correggere l'indirizzo privo di civico erroneamente riportato in visura “Traversa I di Via Napoli snc”, con quello corretto “Via Salerno n°25”.

L'esperto stimatore precisa, inoltre, che:” non sono stati forniti i grafici dei posti auto scoperti allegati al Permesso di costruire n. 170/2007, pertanto è possibile soltanto riscontrare la conformità tra la planimetria catastale dell'u.i. SUB 5 e lo stato dei luoghi”.

**Tutti e tre i lotti oggetto della presente vendita risultano meglio descritti sia nella certificazione notarile, sia nella relazione dell'esperto stimatore depositate in atti, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, onde, chi è interessato ha un preciso onere e diritto di poter visionare la CTU così che nulla potrà eccepire per carenza di conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene oggetto della presente vendita forzata.**

**PREZZO BASE:** € 6.750,00 (euro seimilasettecentocinquanta/00);

**OFFERTA MINIMA:** € 5.062,50 (euro cinquemilasesantadue/50).

**Rilancio minimo in caso di gara € 1.000,00 (euro mille/00).**

Al 11/12/2025, risulta che l'insieme dei tre lotti abbia debiti verso il condominio per € 2.601,10.

### **LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI**

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.

L'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita avviene ai sensi dell'art. 570 c.p.c..

1) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto; gli avvocati sono ammessi a partecipare per persona da nominare.

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 ([www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del singolo lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) e del bollo dell'importo vigente, 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. Il referente della procedura è il **Dott. Tullio Pannella**.

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, a pena di inefficacia, entro le ore 23,59 del 15 giugno 2026, ovvero il giorno precedente la data della vendita.**

2) L'offerta, a norma dell'art. 571 terzo comma c.p.c., è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

3) Nell'offerta, **una per ogni lotto**, in regola con il bollo, dovranno essere indicati i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile). **Si evidenzia che 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.**

L'offerta dovrà contenere:

A) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio dell'offerente, **allegando copia del suo documento di identità e del suo codice fiscale**, recapito telefonico, stato civile, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto;

- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, allegando copia del documento d'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 l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo;

- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

- se l'offerta è formulata da più persone copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;

- 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;

- in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dichiarare presso lo studio del professionista delegato, **depositando la relativa procura notarile con data anteriore alla gara**, la persona per la quale ha presentato l'offerta; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

B) i dati identificativi del bene, per il quale l'offerta è proposta;

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore base stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, nonché i dati di versamento della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato: **sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere**) ed i dati di restituzione della cauzione, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

D) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non dovrà essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;

E) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa, dell'avviso di vendita, e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, nonché di accettare il regolamento di partecipazione;

F) l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa;

G) documentazione attestante l'avvenuto versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario, sul conto del gestore della vendita, **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, acceso presso MONTE DEI PASCHI DI SIENA e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente IBAN: IT 43 K 01030 21100 00000414486**, dell'importo della cauzione.

## CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato **necessariamente in unica soluzione**, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita telematica intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, **accesso presso MONTE DEI PASCHI DI SIENA e dedicato al Tribunale di Napoli Nord, recante il seguente IBAN: IT 43 K 01030 21100 000000414486.**

Il gestore della vendita è "**GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL.**".

Il bonifico dovrà riportare, per ogni singolo lotto, la seguente causale: "**Proc. Esecutiva n. 230/2019 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione**" , "**Proc. Esecutiva n. 203/2019 R.G.E., lotto n. 2, versamento cauzione**" oppure: "**Proc. Esecutiva n. 203/2019 R.G.E., lotto n. 3, versamento cauzione**" e 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.

**Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista delegato non riscontri sul portale del gestore della vendita telematica l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita telematica al soggetto offerente con disposizione di bonifico, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà al termine delle determinazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sull'IBAN di provenienza utilizzato dagli offerenti non aggiudicatari per il versamento della cauzione, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta.

## SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

A) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

B) **direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita**

telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e 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: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68/2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti, nel messaggio o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**Si precisa che:**

A) 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, D.M. n. 32 del 2015, che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato: **tullio.pannella@odcecnapoli.it**;

B) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

**ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del

gestore delle vendite telematiche [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it); 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.

Nello specifico, **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 sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) accedendo alla stessa tramite credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute.

**Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita**, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo P.E.C. indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.

**Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:**

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- in ogni caso, 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.

#### **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/prezzo di riferimento**" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

B) se l'offerta sia inferiore al "**valore d'asta/prezzo di riferimento**" indicato nell'avviso di vendita (nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- il professionista ritenga che via sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete e si pronuncerà un nuovo avviso di vendita;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. si procederà con la deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

- nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:**

A) in primo luogo ed in ogni caso alla gara, ex art. 573 cpc, con la modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci**, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.;

B) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto nell'ordine di seguito indicato dei seguenti elementi: 1) maggiore importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; 3) a parità 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.

La gara avrà luogo con la modalità **della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci;**

a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento attraverso l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it);

b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore ad **€ 3.000,00 (tremila) per il lotto 1**, ad **€ 1.000,00 (mille) per il lotto 2**, ad **€ 1.000,00 (mille) per il lotto 3**;

c) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

d) la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

e) la gara avrà termine alle ore **11,00 del 18/06/2026** (ovvero del secondo giorno successivo a

quello in cui il professionista abbia avviato la gara);

f) 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 alla 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**);

g) la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo in **data 19/06/2026** (ovvero nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine indicato al punto f, con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che: 1) l'avvio della gara è sempre subordinata all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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; 2) decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata comunicando al professionista l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità del professionista di procedere direttamente con il download dal sito del gestore); 3) le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

### **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:

- 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di

gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia stata inferiore al valore d’asta;  
4) 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:

- a) determinare in sede di assegnazione l’ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l’ammontare del conguaglio dovuti dall’assegnatario;
- b) 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;
- c) a trasmettere al giudice, all’esito del versamento dovuto, gli atti per la pronuncia del Decreto di Trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed all’ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del Decreto ex art. 586 c.p.c..

### **SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l’aggiudicazione è divenuta definitiva.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con una delle seguenti modalità:

- A)** con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Nord Proc. n. **203/2019** R.G.E., 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, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico.
- B)** mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale di Napoli Nord Proc. Esec. n. **203/2019** R.G.E.”.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del saldo prezzo l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

**L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.**

Si precisa che, laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai

sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (*creditore fondiario*), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; 2) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

### **SALDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e con le medesime modalità e tempistiche sopra indicate, dovrà versare un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua.

Il saldo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- A) o con bonifico bancario sul conto corrente bancario, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato;
- B) o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Trib. Napoli Nord Proc. n. 203/2019 R.G.E. conto spese".

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (**importo IVA, se dovuto**) è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

- La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata dal 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.

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

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

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Al presente avviso viene data pubblicità, tramite pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia, pubblicazione di un estratto sul quotidiano di informazione "IL MATTINO", sul sito web del Tribunale di Napoli Nord e pubblicazione del medesimo sul sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Maggiori informazioni saranno fornite presso: lo studio del Delegato, nonché custode giudiziario, Dott. Tullio Pannella (disponibile, su appuntamento, per la visione dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti, previa prenotazione tramite il sito del Portale Vendite Pubbliche - PVP - del Ministero della Giustizia): tel. 081/5797071 - mail: [pannellatullio@gmail.com](mailto:pannellatullio@gmail.com).

**La richiesta di visita dell'immobile potrà essere inviata fino a 20 giorni prima della data di deposito delle offerte, così da garantire ai richiedenti la possibilità di visionare gli immobili in un periodo di tempo congruo prima della vendita**

**Per la visione dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti, la prenotazione dovrà avvenire tramite il sito del Portale Vendite Pubbliche - PVP - del Ministero della Giustizia.**

Napoli, [27/02/2026](#)

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Dott. Tullio Pannella