

TRIBUNALE DI NAPOLI

XII SEZIONE CIVILE

G.U. Dott. Nicola MAZZOCCA

**AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICHE**

Procedura di divisione ereditaria R.G. n. 85787/2013

(Professionista delegata alla vendita: Avv. Ilaria Malagrida)

La sottoscritta, avv. Ilaria Malagrida, con studio in Napoli alla Via Michele Kerbaker n. 89, pec: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it, e-mail: studiolegale@malagridaleopoldo.it professionista delegata dal Giudice unico designato Dott. Nicola Mazzocca della 12^a Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle attività previste dagli artt. 788, 569 III comma e 591-bis c.p.c., nella procedura di scioglimento della comunione ereditaria recante R.G. n. 85787/2013,

- vista l'Ordinanza di delega alla vendita emessa dal Giudice designato Dott. Nicola Mazzocca in data 7 luglio 2025;
- visti gli artt. 788, 569 e ss., 591-bis c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno MERCOLEDI 25 (VENTICINQUE) del mese di FEBBRAIO dell'anno 2026 alle ore 11,00 (undici)** presso lo studio della professionista delegata, avv. Ilaria Malagrida, in Napoli alla Via Michele Kerbaker n. 89, si procederà alla:

VENDITA

**CON MODALITA' TELEMATICA
E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA
DEI N. 6 LOTTI**

composti da n. 6 immobili meglio riportati in perizia, oggetto della procedura di divisione ereditaria indicata in epigrafe, di seguito descritto, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. c.p.c.

Si precisa che:

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro MARTEDI 24 (VENTIQUATTRO) del mese di FEBBRAIO dell'anno 2026;**
2. 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;
3. nel giorno e nell'ora della vendita 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.

OGGETTO DELLA VENDITA

piena ed intera proprietà per 1/1 di n. 6 immobili qui di seguito descritti:

LOTTO A

- **APPARTAMENTO in FRATTAMAGGIORE (NA), via Padre Modestino n. 20, p. T/1, censito in catasto urbano del detto Comune al foglio 2, p.lla 392, sub. 101, cat. A/4, vani 4, rendita catastale € 140,48, indirizzo Via Padre Modestino n. 20, piano T-1;**
- **VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 105.000,00 (eurocentocinquemila//00);**
- **OFFERTA MINIMA: € 78.750,00 (eurosettantottomilasettecentocinquanta//00).**

Trattasi di appartamento sito in Frattamaggiore alla via Padre Modestino n. 20, categoria catastale A/4, su due livelli: al piano terra composto da cucina e bagno ed al piano primo composto da camera da letto e bagno, collegati a mezzo di scala interna.

Il piano terra confina con cortile interno a sud e con proprietà aliene sugli altri lati, il primo piano confina ad est con l'unità immobiliare part. 392 sub 5 ("Lotto D" della presente vendita).

L'altezza netta del piano terra è di m 4,38, quella del piano primo è di m 4,22.

Esso si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con pavimenti in gres e pareti in pittura lavabile, infissi esterni in alluminio e porte interne in legno. Al piano primo il tramezzo a confine con il vano bagno presenta segni di passaggi di acqua o umidità, mentre il soffitto presenta segni di precedenti infiltrazioni con spелlicolamenti di finitura.

L'immobile è stato realizzato prima del 1 settembre 1967.

Nel 2001 è avvenuta catastalmente una *Fusione – Diversa distribuzione degli spazi interni*, con la realizzazione dell'attuale scala interna di collegamento dei due piani (mentre in origine si accedeva al piano primo a mezzo scala esterna comune a tutti gli immobili, tuttora esistente) nonché dei due vani bagno, tuttavia **per tale trasformazione non risulta presentato alcun titolo abilitativo.**

Al fine della verifica circa la regolarità urbanistica dell'immobile, la C.T.U. ing. [REDACTED] riferisce in perizia che la via Padre Modestino ricade in zona A - come da planimetria di Zonizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Frattamaggiore - per la quale le Norme Tecniche di Attuazione riportano che "*in sede di ristrutturazione degli edifici esistenti, è fatto obbligo di trasformare i terranei ad uso diverso dal residenziale*", invece nel caso specifico al piano terra è rimasta la destinazione abitativa.

Premesso che la domanda di sanatoria per gli anzidetti lavori del 2001 dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore e valutata nello specifico dai funzionari preposti, dalla lettura del Piano Regolatore Generale, secondo l'ing. [REDACTED], non vi sarebbe possibilità di sanare l'attuale configurazione con autorizzazione comunale. Occorrerà pertanto presentare una SCIA in sanatoria per i lavori, ma riconfigurare l'immobile rispettando i dettami delle norme comunali vigenti.

I costi di una **SCIA in sanatoria** sono stati stimati nel 2016 dalla C.T.U. ing. [REDACTED] in circa € **650,00** (sanzione, diritti di segreteria ed istruttoria) posti a carico dell'aggiudicatario e già decurtati dal prezzo di valutazione.

LOTTO B

- **AREA DI SEDIME in FRATTAMAGGIORE (NA), via Padre Modestino, p. T, censita in catasto urbano del detto Comune al foglio 2, p.lla 391, sub 2, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 13, rendita catastale € 32,90, indirizzo Via Padre Modestino n. 28, piano T, dotato di Concessione edilizia n. 4337 del 29/02/2000 per la demolizione e ricostruzione di locale terraneo ad uso non abitativo;**
- **VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 13.000,00 (euro tredicimila//00);**
- **OFFERTA MINIMA: € 9.750,00 (euro novemilasettecentocinquanta//00).**

Originariamente tale immobile era sito in Frattamaggiore al piano terra della via Padre Modestino n. 20 (in catasto civico n. 28) con consistenza catastale mq. 13, ma nel 2016, in sede di accesso della C.T.U. ing. [REDACTED], è risultato non più esistente in quanto demolito molti anni prima. La categoria catastale era C/2.

Nel corso delle operazioni peritali svolte nel 2016 dalla C.T.U. ing. [REDACTED] è stata acquisita la **Concessione edilizia n. 4337 del 29/02/2000 per la demolizione e ricostruzione di locale terraneo ad uso non abitativo**. La quadratura dell'immobile da poter ricostruire deve mantenere le caratteristiche planovolumetriche dell'edificio precedente, ovvero (come da elaborati grafici della anzidetta licenza) deve essere pari a mq 32,00 (m 5,55 x m 5,75) per un'altezza pari a m 4,50.

La preventiva regolarità urbanistica dell'immobile da ricostruire si ottiene mediante richiesta di una **nuova licenza**, per la quale il costo è stato stimato nel 2016 dalla C.T.U. ing. [REDACTED] in circa € **1.600,00** di diritti di segreteria ed istruttoria, costo di costruzione e oneri di urbanizzazione, posto a carico dell'aggiudicatario e già decurtato dal prezzo di valutazione.

LOTTO C

- **TERRENO in CAIVANO (NA), via delle Rose, censito in catasto terreni del detto Comune al foglio 19, p.lla 184, qualità sem. arb. irr., cl. 1, are 28.10, reddito dominicale € 87,22, reddito agrario € 16,69;**
- **VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 150.000,00 (euro centocinquantomila//00);**
- **OFFERTA MINIMA: € 112.500,00 (euro centododicimilacinquecento//00).**

Trattasi di terreno agricolo ed incolto sito in Caivano avente estensione di circa mq 2.810, sito alla via delle Rose in prossimità dell'incrocio con via Papa Giovanni XXIII, qualità seminativo arborato irriguo, cl. 1, are 28 ca 10.

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica richiamato nell'atto di successione, esso ricade in zona agricola ed archeologica.

Ai fini della regolarità urbanistica, il terreno risulta regolare.

LOTTO D

- **APPARTAMENTO in FRATTAMAGGIORE (NA), via Padre Modestino n. 30, censito in catasto urbano del detto Comune al foglio 2, p.lla 392, sub 5, cat. A/4, classe 4, vani 1, rendita catastale € 35,12, indirizzo Via Padre Modestino n. 1 n. 2, piano 1;**
- **VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 56.000,00 (eurocinquantaseimila//00);**
- **OFFERTA MINIMA: € 42.000,00 (euroquarantaduemila//00).**

Trattasi di abitazione sita in Frattamaggiore alla via Padre Modestino n. 30, categoria catastale A/4 (in perizia indicato A/5), posta al piano primo e composta da un vano.

L'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, con antichi pavimenti in graniglia di marmo e carta da parati a tutt'altezza. La porta-finestra è in alluminio con infisso esterno in ferro, la porta interna di comunicazione con il vano alieno adiacente è in legno e vetro. L'altezza utile interna è m 3,70.

Rispetto alla planimetria catastale ed a quanto riportato nel titolo di proprietà dell'anno 2010, si evidenziano due principali difformità:

- l'immobile, cui secondo planimetria catastale si accederebbe solo attraverso il balcone comune, è di fatto in comunicazione con il vano adiacente ad est attraverso un'apertura praticata nella muratura portante, al fine di ricavare un'abitazione unica di maggiori dimensioni (in cui il vano in argomento è adibito a camera da letto);
- nell'immobile è altresì presente una botola di accesso ad un piano superiore, non facilmente accessibile, di cui nel 2016 la C.T.U. ing. [REDACTED] poté avere solo una visione prospettica dal cortile condominiale al piano terra, riscontrandovi aperture chiuse con lamiere e deducendo quindi che non fosse abitabile.

La C.T.U. ing. [REDACTED] ha dunque analizzato le suddette difformità.

Per quanto attiene alla apertura di comunicazione con immobile adiacente, nel corso delle operazioni peritali è stato riferito che il varco di passaggio fra l'immobile "LOTTO D" e quello adiacente fu realizzato intorno agli anni cinquanta.

Per quanto riguarda la botola e il suppenno, nel corso delle operazioni peritali è stato acquisito il certificato del 15/04/1998 di regolare esecuzione e di eliminazione dello stato di pericolo derivante dalla caduta di tegole del tetto di copertura. In tale certificato è già citato il sottotetto, pertanto si potrebbe presumere che il suppenno fosse già esistente; un'altra possibilità è che esso sia stato realizzato in occasione della messa in sicurezza della copertura, dunque nell'arco temporale 1996-1998.

La planimetria catastale è stata depositata nel 1940 e non rappresenta alcuna apertura di collegamento con l'unità immobiliare confinante, né la presenza del suppenno.

Pertanto, non esistendo attestazioni dell'epoca delle suddette modifiche ed i proprietari non hanno documentato che fossero esistenti già prima del 1942 (Legge Urbanistica n. 1150), esse devono ritenersi urbanisticamente non regolari.

La regolarizzazione del varco di passaggio dovrebbe avvenire a mezzo di **SCIA in sanatoria**, con costi di sanzione, diritti di segreteria ed istruttoria che nel 2016 la C.T.U. ing. [REDACTED] ha quantificato in circa € 650,00, posti a carico dell'aggiudicatario e già decurtati dal prezzo di valutazione.

In relazione al sottotetto, dato che, da riscontri dimensionali fotografici, l'altezza risulterebbe inferiore a m 1,70, se ne potrebbe richiedere la sanatoria (si specifica che per altezze superiori non ne sarebbe rilasciata autorizzazione). In tal caso la regolarizzazione del suppenno dovrebbe avvenire a mezzo di **domanda di permesso a costruire**, con diritti di segreteria ed istruttoria, costo di

costruzione e costo di urbanizzazione che nel 2016 la C.T.U. ing. [REDACTED] ha quantificato in circa € 1.100,00, posti a carico dell'aggiudicatario e già decurtati dal prezzo di valutazione.

LOTTO E

- **APPARTAMENTO in FRATTAMAGGIORE (NA), via Padre Modestino n. 30, censita in catasto urbano del detto Comune al foglio 2, p.lla 393, sub 2, cat. A/5, classe 4, vani 1, rendita catastale € 31,50, indirizzo Via Padre Modestino n. 30;**
- **VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 49.500,00 (euroquarantanovemilacinquecento//00);**
- **OFFERTA MINIMA: € 37.125,00 (eurotrentasettemilacentoveventicinque//00).**

Trattasi di abitazione ubicata in Frattamaggiore alla Via Padre Modestino n. 30, categoria catastale A/5, composta catastalmente da un vano sito al piano terra, con accesso sia dalla pubblica via, che da un'apertura sul lato ovest posta sotto all'androne comune.

All'attualità si presenta modificata rispetto alla planimetria catastale (risalente all'anno 1939), in quanto vi si accede dal cortile comune previo passaggio da un adiacente volume posto sul lato nord che funge da ingresso della siffatta abitazione ed in cui è stato realizzato altresì un vano bagno.

Dall'osservazione dei luoghi, nel 2016 la C.T.U. ing. [REDACTED] ha desunto che il volume unificato sia il subalterno 3 che è il "LOTTO F" della presente vendita.

L'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, con pavimenti datati e pareti rivestite con carta da parati. L'altezza utile interna fino ad una controsoffittatura telata è di m. 3,72, tuttavia l'altezza effettiva dell'immobile è desumibile da quella dell'adiacente androne condominiale che è di circa m. 5,00.

Circa l'unificazione con l'immobile adiacente "LOTTO F" (subalterno 3), sebbene remota, non vi sono documenti né che attestino l'epoca ed inoltre i proprietari non hanno fornito prova che essa fosse esistente già prima del 1942, perciò deve ritenersi urbanisticamente non regolare e non se ne può ottenere oltretutto neanche la regolarizzazione, in quanto la classe dell'adiacente immobile "LOTTO F" è C/6, di cui non è possibile effettuare il cambio di destinazione ad uso abitativo. Pertanto, affinché l'immobile in argomento sia regolarizzato, **dovrà chiudersi il varco di comunicazione e dovranno ripristinarsi i preesistenti accessi all'immobile dalla pubblica via e dall'apertura posta sotto all'androne comune.** I costi non quantificati nel 2016 dalla C.T.U. ing. [REDACTED] sono posti a carico dell'aggiudicatario e sono decurtati dal prezzo di valutazione.

LOTTO F

- **AUTORIMESSA in FRATTAMAGGIORE (NA), via Padre Modestino, censita in catasto urbano del detto Comune al foglio 2, p.lla 393, sub 3, cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 13, rendita catastale € 32,90;**
- **VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 12.500,00 (eurododicimilacinquecento//00);**
- **OFFERTA MINIMA: € 9.375,00 (euronovemilatrecentosettantacinque//00).**

Trattasi di Rimessa/autorimessa sita in Frattamaggiore alla Via Padre Modestino (catastalmente n. 28), categoria catastale C/6, consistenza 13 mq.

Di tale bene non risulta depositata alcuna planimetria catastale, ma risulterebbe identificabile con il volume unificato all'unità immobiliare "LOTTO E" (subalterno 2) di cui al precedente paragrafo, dato che sul titolo di proprietà del 2010 ne vengono riportati i seguenti confini: *locale garage al piano terra di circa mq 13, confinante con cortile, vano sub 2 e proprietà aliena*. Non vi sono altri elementi per individuare diversamente il suddetto immobile, trattandosi di remota costruzione e non essendovi alcun elaborato grafico allegato al titolo di proprietà.

L'altezza utile interna è m 2,43.

Non risulta urbanisticamente regolare in quanto ne è stata modificata la destinazione d'uso (da garage ad abitazione) ed è stato unificato al "LOTTO E" (subalterno 2) di cui al precedente paragrafo. Pertanto, per ricondurlo alla regolarità urbanistica, dovrà chiudersi il varco di passaggio con l'adiacente immobile "LOTTO E" (subalterno 2) e **dovrà ripristinarsi l'originaria destinazione d'uso C/6 (rimesse, autorimesse)**. I costi non quantificati nel 2016 dalla C.T.U. ing. [REDACTED] sono posti a carico dell'aggiudicatario e sono decurtati dal prezzo di valutazione.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è la società **astalegale.NET. S.p.A.**
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it**.
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la professionista delegata **avv. Ilaria Malagridea**.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita; l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione 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**.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, codice fiscale, stato civile), che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in 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 col coniuge) ed i contatti;

- d) l'indicazione del LOTTO per cui si presenta l'offerta, l'indicazione del prezzo offerto 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 dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione di tutti i documenti di vendita pubblicati, delle perizie di stima e della certificazione notarile, nonché di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono obbligatoriamente essere allegati i seguenti documenti:

- I. una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- II. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite **bonifico bancario** dell'importo della cauzione **sul conto del gestore della vendita Asta legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente**

IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672;

- III. 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;
- IV. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- V. se il soggetto offerente è una persona giuridica o una società, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- VI. 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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta potrà essere:

1. sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in via alternativa, essa potrà essere:
2. 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 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica

certificata attestati nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando 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 comunica, inoltre, che:

3. 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 verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo post elettronica certificata che il delegato specifica come segue: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it;
4. 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 venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata dal 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 (salve le determinazioni di competenza della professionista delegata circa l'ammissibilità dell'offerta).

CAUZIONE

1. Si dispone che l'offerente versi, con le modalità telematiche di seguito indicate, una somma pari **almeno al 10% (DIECI PER CENTO) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattata in ogni caso di rifiuto all'acquisto.
2. L'importo della cauzione dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione esclusivamente tramite **bonifico sul conto del gestore della vendita Asta legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente**

IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672;

3. Il bonifico con causale **“Procedura n. R.G. 85787/2013”** dovrà essere effettuato in modo 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’utente quali ne siano le cause.
4. Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, e 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.
5. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l’esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.
6. In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione verrà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all’IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell’offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.
7. 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, dell’IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

1. L’esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio della professionista delegata.
2. La professionista delegata verificherà che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.
3. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche deve avere luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.
4. Nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l’esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della

presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

5. Inoltre il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area del sito internet **www.spazioaste.it**;
- che in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle altre parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1. La professionista delegata 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.

2. Specificamente, nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta **sia pari o superiore al valore d'asta** indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta **sia inferiore al VALORE D'ASTA** indicato nel presente avviso di vendita (comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - la professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze 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;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c, nel qual caso la professionista delegata procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

3. Nell'ipotesi di presentazioni di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, la professionista delegata:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

4. Inviterà gli offerenti alla **GARA** che si svolgerà con modalità telematica **ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori a **€ 1.000,00 (euromille//00)**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore di vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato **€ 1.000,00 (euromille//00)**;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME/ PROLUNGAMENTO GARA

1. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore).
2. La **deliberazione finale** sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).
3. Si precisa che:
 - l'avviso della gara è sempre subordinato 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'ultima;
 - 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.
4. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata ed alla professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "*valore d'asta/prezzo di riferimento*" indicato nel presente avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avviso della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "*valore d'asta/prezzo di riferimento*" indicato nel presente 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;
- le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

SALDO PREZZO

1. Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di legge, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.**
2. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante consegna al professionista delegato di uno o più assegni circolari non trasferibili all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli Proc. R.G. n. 85787/2013**" o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice (**NON E' LO STESSO IBAN DELLA CAUZIONE**). In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di chiedere per iscritto alla professionista delegata le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico).
3. Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario avrà cura di rilasciare per atto scritto da consegnare nelle mani della professionista delegata le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231.
4. In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo o di mancato rilascio della dichiarazione contenente le informazioni e di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa ed il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita con cauzione pari al 20% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

FONDO SPESE

1. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, o nel minor termine indicato nell'offerta, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico **pari al 20% (VENTI PER CENTO) del prezzo di aggiudicazione** salva la diversa determinazione del fondo spese a cura della professionista delegata in relazione all'importo concretamente dovuto dall'aggiudicatario, che potrebbe anche essere superiore o inferiore al 20%.
2. Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:
 - mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Napoli R.G. n. 85787/2013"** oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine della professionista delegata (**NON E' LO STESSO IBAN DELLA CAUZIONE E NON E' LO STESSO IBAN DEL SALDO PREZZO**). In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto alla professionista delegata le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo del fondo spese;
 - in ogni caso all'esito delle operazioni di registrazioni e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione della formalità pregiudizievoli, la professionista delegata redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice.
3. La professionista delegata sarà autorizzata ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto intestato alla procedura.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- A. La presente vendita giudiziaria avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti alle parti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura.
- B. La vendita giudiziaria 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, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ovvermai esista il condominio), 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.

- C. I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.
- D. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dalle parti o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura della professionista delegata, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere alla professionista delegata prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura della suddetta.
- E. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- F. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DI ASSEGNAZIONE

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

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

La professionista delegata provvederà a:

- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
- trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita deve essere reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- A. inserimento di un annuncio sul "*Portale delle Vendite Pubbliche*" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno 70 (settanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle

offerte di acquisto, 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 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- C. pubblicazione - tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – sui siti internet Casa.it, Idealista.it, almeno 40 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione di siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- D. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 20 (venti) 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;

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo, nonché ad eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 25 novembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Ilaria Malagrida