

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV Sezione civile -Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott.ssa Maria Balletti

**III Avviso di vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità
asincrona**

La sottoscritta avv. **Francesca Di Gennaro**, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia 66, in qualità di custode giudiziario e professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nel procedimento **n. 119/2020 R.G.E.**

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Maria Balletti del 23-24 gennaio 2025;
- Visto che la prima vendita fissata per il 20 maggio 2025 è andata deserta;
- Visto che la seconda vendita fissata per il 7 ottobre 2025 è andata deserta;

- Visti gli articoli 569 comma 3° e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **24 febbraio 2026 alle ore 11:00**, presso il suo studio in Napoli alla Riviera di Chiaia 66, si procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica, con eventuale gara in modalità asincrona**, mediante la piattaforma www.spazioaste.it di **ASTALEGALE.NET S.p.A.**, del seguente lotto:

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA: LOTTO UNO

Piena ed esclusiva proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato in Bacoli (NA) alla Via Lungolago n. 18 (*già civ. 8*), e precisamente:

Unità immobiliare ad uso appartamento, con annesso spiazzo pertinenziale retrostante di circa mq 10, posta al piano terra, avente accesso primo a sinistra per chi entra nell'androne dalla strada pubblica, composto da: un Corridoio, tre Vani, una Cucina, un Bagno e una piccola Corte e/o spazio scoperto retrostante per una superficie utile calpestabile di appartamento pari a mq. 59,45 e una superficie utile calpestabile di corte pari a mq 13,36; il tutto per una **superficie utile calpestabile complessiva pari a mq. 72,81** ed una **superficie commerciale complessiva di mq. 73,53**.

L'appartamento confina:

- a **sud** con Via Lungolago;
- a **nord** con area esterna altro fabbricato p.lla 525;
- ad **est** con androne comune del fabbricato;
- ad **ovest** in aderenza con altro fabbricato p.lla 529.

Riportato nel C.F. del Comune di Bacoli (NA), con i seguenti dati: **Foglio 14 P.lla. 530 sub 5**, Via Lungolago n. 8, p.t., Cat. A/4, classe 3, Cons. 4,5 vani, R.C. € 227,76.

Bene meglio identificato nella relazione di stima e nei relativi allegati a firma dell'esperto stimatore, ing. Luigi Di Micco di cui in seguito, anche per quanto riguarda lo status e la legittimità urbanistica.

PREZZO BASE D'ASTA: € 140.625,00;

OFFERTA MINIMA: € 105.468,75;

Aumento minimo: € 3.000,00

Stato: occupato da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 4 settembre 2019, ovvero in data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, e dunque opponibile alla procedura, per il canone di locazione annuo di € 5.400,00.

Il titolo di acquisto dell'esecutato è unico: atto di compravendita a rogito del notaio Cioffi del 22 novembre 2010 rep. 40531 racc. 16687.

Precisazioni: Il bene pignorato fa parte di un fabbricato in cui non risulta costituito un condominio, né risulta dotato di regolamento di condominio interno, né di tabelle millesimali, come da informazioni assunte sui luoghi. Si rinvia quindi, in ogni caso, alle norme di cui agli articoli 1117 c.c. e s.s.

Corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo dal CTU e la planimetria catastale dell'immobile reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio, si è potuto accertare che sia la sagoma esterna che la superficie in pianta dell'immobile risultano in linea di massima conformi, ad eccezione di alcune variazioni di seguito descritte quali: *diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di alcuni piccoli ripostigli ricavati nell'area esterna annessa all'appartamento oltre alla sua parziale copertura e chiusure d'ambito con struttura in alluminio e vetri*, superfetazioni che non sono da ritenersi tali da inficiare l'idoneità degli atti catastali attuali né del grafico della planimetria catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Il tutto come risulta dalla perizia del CTU ing. Luigi Di Micco del 29 novembre 2024, alla quale si rinvia espressamente per maggiori precisazioni al riguardo.

Disciplina urbanistica:

L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato- dalla puntuale ricostruzione avvenuta attraverso l'esame dei titoli di provenienza ultraventennali fino al titolo di acquisto del suolo sul quale lo stesso è stato realizzato-, fu costruito non più tardi della fine dell'anno 1962. Infatti, il terreno su cui sorge l'intera palazzina fu acquistato con atto di compravendita per notaio dott. Giovanni Orian del 13/04/1926, mentre l'appartamento oggi oggetto di pignoramento, nella sua attuale consistenza, fu acquistato con l'atto di donazione per notaio dott. Nicola MARGARITA di Bacoli del 04/12/1962 rep. n. 6036. Le istanze di accesso agli atti presentate dal CTU ing. Luigi Di Micco ai preposti Uffici del Comune di Bacoli, presso la Direzione Pianificazione e Gestione del Territorio - Servizio Sportello Unico Edilizia Privata Area V-, con cui si richiedeva di cercare eventuali titoli edilizi a nome dei vari proprietari che si erano succeduti nel tempo, e nello specifico per il fabbricato sito alla Via Lungolago civ. 18 (già civico 8), non hanno dato risultati positivi. In particolare, il Responsabile dell'Area V del detto settore Comunale, comunicava che: *"Attesa la genericità dei dati a disposizione per la ricerca da effettuare presso l'Archivio Comunale non sono stati rinvenuti, al momento, gli atti richiesti riservandosi di effettuare ulteriori più approfondite richieste e quindi comunicare eventualmente al richiedente i definitivi esiti della ricerca"*.

Invero lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale di impianto redatta e registrata presso l'UTE in data **24/11/1962** scheda n. 0427512. E, pertanto, è possibile affermare che l'immobile oggetto di pignoramento risulta di costruzione **anteriore al 1967**, anno di entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, nota anche come "Legge Ponte" che apporta una serie di modifiche alla Legge Urbanistica del 1942. Allo stato, dunque, non è possibile pronunciarsi compiutamente sulla legittimità urbanistica del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, potendosene solo **"ragionevolmente presumere"** l'originaria regolarità. Di tale circostanza se ne è tenuto conto ai fini della valutazione, con un abbattimento del valore dell'immobile pari al 10%.

Per le difformità accertate ed esaminate nel paragrafo di cui sopra intitolato **"Corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi"** si precisa che dalle ricerche effettuate presso i competenti Uffici del Comune di Bacoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo) non risultano agli

atti, presentazioni di istanze di D.I.A. (*denuncia di inizio attività*), S.C.I.A (*segnalazioni certificate di inizio attività*) e/o richieste di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né istanze di condono edilizio inerente sia alla Legge 47/85, sia alla Legge 724/94 e sia alle Legge 326/03, né alcun altro titolo abilitativo edilizio.

Le difformità riscontrate, per l'ipotesi di aggiudicazione, ai fini Urbanistici, **non costituiscono** impedimento per la normale commerciabilità del bene in quanto gli abusi e/o difformità edilizie riscontrate non rientrano tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e, a seconda dei casi, potranno così essere regolarizzate:

- **Le difformità riscontrate** nell'immobile consistenti in **una diversa distribuzione degli spazi interni** consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti, risultano **sanabili** mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) previo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00. Nel caso specifico, siccome gli interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario futuro dell'immobile, in caso di aggiudicazione dello stesso, potrà ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Per il caso di specie, in via meramente prudenziale, si debba considerare l'importo massimo di € 5.164,00. A tali sanzioni vanno poi aggiunti i diritti di segreteria all'uopo stabiliti dalla più recente disposizione del Comune di Bacoli che ammontano a € 367,14, oltre agli onorari per i professionisti che saranno incaricati di redigere gli atti tecnici necessari per la sanatoria che complessivamente si possono stimare in circa € 2.000,00 e quindi per un totale complessivo di regolarizzazione pari a € 7.531,14, importo che in via prudenziale può essere arrotondato in **€ 8.000,00c.t.**

- **L'accertamento della violazione urbanistica** e della mancanza di titoli abilitativi amministrativi validi, **relativamente alla presenza di alcuni piccoli ripostigli ricavati nell'area esterna annessa all'appartamento oltre alla sua parziale copertura e chiusure d'ambito con struttura in alluminio e vetri**, rendono il tipo di **abuso non sanabile** ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 e dagli artt. n. 380 e n. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, poiché le ragioni di credito più vecchie per cui si procede risalgono al **26/11/2010**, ovvero sono successive alla data del **1° ottobre 2003**, data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 e così come disposto dalla circolare n. 2699 del 07.12.2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Occorre infine precisare, che sia l'attuale e vigente scenario normativo Urbanistico, sia le attuali e vigenti Norme di Attuazione al Piano Regolatore Generale nonché il più recente P.U.C. adottato dal Comune di Bacoli, **non** consentono la sanabilità delle opere precedentemente elencate, neanche con l'applicazione della casistica prevista

dell'ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per cui non risulta proponibile neanche presentare eventuali istanze di accertamento di conformità in quanto fuori dai parametri urbanistici consentiti. Pertanto le difformità riscontrate quindi, **non sono sanabili e non potendo** accedere ad alcun beneficio di sanatoria e/o regolarizzazione Urbanistica, si dovrà procedere alla loro **demolizione** e al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi, a cura e spese dell'aggiudicatario. Per quanto concerne i costi, degli interventi da farsi per il ripristino dello stato dei luoghi quantificabili a "corpo" secondo una stima forfettaria, possono essere stimate in circa € 5.000,00, oltre a ulteriori € 1.500,00 per eventuali oneri Amministrativi, spese tecniche ed accessorie per un totale complessivo di € **6.500,00**.

Il tutto come meglio precisato nella consulenza tecnica d'ufficio del CTU ing. Luigi Di Micco del 29 novembre 2024, alla quale integralmente si rinvia per maggiori precisazioni al riguardo, anche per quanto concerne le informazioni relative agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

2) MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- il **GESTORE** della vendita telematica è: SOCIETA' ASTALEGALE.NET S.p.A.;
- il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è: www.spazioaste.it;
- il **REFERENTE** della procedura è: la sottoscritta professionista delegata e custode avv. Francesca Di Gennaro.

2A) MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE E REQUISITI DI VALIDITÀ DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre il giorno precedente la data della vendita, **ovvero entro e non oltre il giorno 23 febbraio 2026**, esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite www.spazioaste.it, previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

All'indirizzo <http://pst.giustizia.it> è anche consultabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, lo stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e, se coniugato in regime di comunione dei beni, è necessario indicare anche i dati del coniuge), i contatti 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). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito

dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- 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 la automatica esclusione di tutte le offerte.
 - L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - Il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - La descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - L'indicazione del prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) e degli oneri tributari pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (che deve avvenire nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo), i dati di versamento della cauzione e 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 devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione e di ben conoscere lo stato dell'immobile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale.net S.p.A., aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672** (IT DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese), ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
- in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dichiarare il nome

della persona per la quale ha presentato l'offerta, presso lo studio del professionista delegato, **depositando il relativo mandato (ovvero una procura notarile), di data anteriore alla gara;**

2B) SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo pec, ovvero di casella di posta elettronica certificata;

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 del D.P.R. n. 68 del 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 (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 documenti allegati dovranno 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 telematica (tramite carta di credito o bonifico bancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it>.

Si precisa che:

- **nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati** al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta deve essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata **del professionista delegato: francescadigennaro@avvocatinapoli.legalmail.it.**
- **nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati** ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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.

2C) CAUZIONE

L'importo della cauzione da versare, nella misura almeno del **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versato **necessariamente in un'unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita **Società**

Avv. Francesca Di Gennaro
Riviera di Chiaia 66 - 80122 Napoli
Id 4151

Astalegale.net S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato che, per comodità, si ritrascrive qui di seguito: **IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672.**

È importante che il bonifico sia effettuato con la causale "Proc. Esecutiva n. 119/2020 R.G.E. -lotto uno -versamento cauzione" a cura dell'offerente, 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.**

2D) ESAME DELLE OFFERTE

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita **Società Astalegale.net S.p.A.:**

- 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, 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 con il Tribunale di Napoli.

Il caso dell'Offerta inefficace. Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato, l'offerta verrà considerata inefficace. Del pari l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. Del pari saranno ritenute inefficaci le offerte presentate oltre il termine fissato.

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.

In caso di aggiudicazione. 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.

In caso di rifiuto all'acquisto. L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura, in caso di rifiuto all'acquisto.

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato. Il professionista delegato 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. Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- 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.

Inoltre, il professionista delegato:

- 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 riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, si precisa 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 e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta è irrevocabile.

2E) DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE E GARA

In caso di unica offerta, validamente formulata, **di un importo pari o superiore al prezzo base d'asta**, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

In caso di unica offerta, validamente formulata, **di un importo pari o superiore all'offerta minima** (come sopra determinata), **ma inferiore al prezzo base d'asta**, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo che nessuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non far luogo all'aggiudicazione, qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte valide ed efficaci, ovvero di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

La gara tra gli offerenti avrà luogo nella forma della gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci.

- i) I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.
- ii) Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara, **in misura non inferiore all'aumento minimo di € 3.000,00.**
- iii) 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.

Precisazioni. L'avvio 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'ultimo.

La gara terminerà alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista avrà avviato la gara.

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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 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 prolungamenti** (e, quindi, **per un totale di quattro ore**).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

2F) INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista procederà all'individuazione della migliore offerta, tenendo conto: - del maggior importo del prezzo offerto; - a parità del prezzo offerto, del maggior importo della cauzione prestata; - a parità di cauzione prestata, del minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; - a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia **pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento** indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 e agli adempimenti consequenziali.

3) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'art. 588 c.p.c. qualora ricorra, alternativamente, una delle seguenti situazioni:

i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è inferiore d'importo al valore d'asta;

iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese ed, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;

ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;

iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

4) CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuta all'esecutato/esecutati, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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.

Il bene 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 il professionista delegato da tale attività con dichiarazione scritta.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore e 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.

Nel caso in esame l'immobile risulta occupato con contratto opponibile alla procedura, come sopra meglio precisato al punto 1).

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

5) SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato **entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione che il delegato aprirà e/o avrà aperto e di cui renderà tempestivamente note le coordinate bancarie all'aggiudicatario, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla

data dell'ordine di bonifico, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Trib Napoli - RGE n. 119/2020*".

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata a titolo di cauzione verrà acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. Il professionista delegato procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

Si precisa che il bene pignorato è gravato anche da ipoteca iscritta a garanzia di "mutuo di credito fondiario" concesso ai sensi dell'art. 38 e ss. del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario) (Mutuo del 22 novembre 2010 per notaio Giuseppe Cioffi rep. 40532 racc.16688). L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate. Sarà poi il professionista delegato a versare 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., previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

6) FONDO SPESE

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (oneri fiscali e/o tributari, oltre la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), per un importo pari al 20% del valore di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a cura del professionista delegato. Il versamento del saldo spese deve aver luogo con le seguenti modalità: bonifico bancario sul conto corrente bancario c.d. "Spese" che sarà aperto dal professionista delegato (con la precisazione che -ai fini della verifica della tempestività del versamento -si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale Napoli E.I. n. 119/2020 R.G.E.*".

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista 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 eventualmente versato in eccedenza, all'esito della liquidazione da parte del G.E..

7) REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria, catastale nella misura prevista dalla legge.

Si precisa altresì che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

8) PUBBLICITA' LEGALE ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., con le forme di seguito indicate:

- inserimento di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno **settanta (70) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare 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. Ogni singola planimetria e fotografia sarà allegata in formato jpg, tiff o png;

- inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno **quarantacinque (45) giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione - tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A. sui siti Internet **Casa.it**, **Idealista.it** e **Bakeka.it**, **almeno quaranta (40) giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 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;

Il **custode giudiziario** è la sottoscritta avv. Francesca Di Gennaro, alla quale è possibile richiedere ulteriori informazioni ai seguenti recapiti:

- cell 3280511816 o tel 0812488389;
- e-mail: francescadigennaro@studiolegalemaggi.it,
- pec: francescadigennaro@avvocatinapoli.legalmail.it.

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.

Gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode.

Napoli, 14 novembre 2025

Il professionista delegato: *Avv. Francesca Di Gennaro*