

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICHE

Proc. Esec. RGE n. **160/2022** Quinta Sezione Civile Tribunale di Napoli G.E. Dott.ssa Stefania Cannavale.

Il sottoscritto **Dott. Manlio Iorio**, con studio in Napoli, Via Alessandro Longo n.50, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare, in seguito descritta,

A V V I S A

ai sensi degli artt. 571, 572, 573 e 574 cpc
e con delega delle relative operazioni ex art. 591 Bis c.p.c.

che:

la vendita avverrà con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona), e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. cpc di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n.32, presso la **Sala Aste in NAPOLI**, al Centro Direzionale Is. E/1 - Sede di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. il giorno **24/03/2026** ore 12.00 al prezzo base di € 120.000,00 (offerta minima € 90.000,00).

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la Società "EDICOM SERVIZI S.R.L.";

Il PORTALE del Gestore della Vendita telematica è il sito www.doauction.it

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Dott. Manlio Iorio**.

Il termine per formulazione delle offerte è il giorno **23/03/2026** alle ore 13.00.

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e 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 devono essere inseriti solo i numeri a cui è composto il TRN escludendo le lettere; nonché:**

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo di 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 (es. a titolo personale; a nome di società; con procura; in comproprietà con altri soggetti; per persona da nominare; in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere formulata dai genitori, previa

autorizzazione del Giudice Tutelare;

d) 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;

e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

1) fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

2) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario, sul conto del gestore della vendita Edicom Servizi S.r.l. aperto presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli, dell'importo della cauzione;

3) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

4) 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;

5) 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;

6) 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:

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 (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).

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 posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che del professionista delegato manlio.iorio@odcecnapoli.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 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 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.

Si precisa 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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare - con le modalità telematiche - una somma pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Detta somma dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico **necessariamente in unica soluzione sul Conto Corrente Bancario del gestore della vendita Edicom Service S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente l'IBAN:**

IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE) dell'importo della cauzione.

Il bonifico, con causale "Proc. Esec. n.160/2022 RGE Lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il 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;

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 col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà 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.

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

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato.

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 portale del gestore della vendita telematica **sopra indicata**, 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.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità delle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti cpc e delle prescrizioni speciali contenuti nell'ordinanza di delega; all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di un'UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) Se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base suindicato, l'offerta sarà accolta e il bene

aggiudicato all'offerente;

- b) Se l'offerta è inferiore al prezzo base suindicato, ovviamente nei limiti dell'ammissibilità dell'offerta, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
 - siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà ad avviare la gara (che avrà luogo con le modalità telematiche di cui in seguito);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione dei rilanci ed alla determinazione sull'aggiudicazione nei seguenti termini:
- 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 altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- c) Il professionista procederà infine come segue:
- 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 prezzo base suindicato, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
 - qualora il migliore prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al prezzo base suindicato 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 conseguenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- b) ogni partecipante potrà formulare **un'UNICA ulteriore offerta** nel periodo di durata della gara;
- c) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata

dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.
- la gara avrà termine alle ore **13.00 del 26/03/2026 (secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara);**

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo in data **27/03/2026**

PRECISAZIONI: 1) l'avvio della gara è sempre subordinata all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; 2) decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata comunicando al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate; 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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta, oppure nel caso nell'offerta non sia indicato il termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.**

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

- A)** con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura suindicato (**RGE 160/2022**) con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Oppure:

- B)** mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. n. 160/2022".

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.

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà versare un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (salva diversa determinazione a cura del professionista delegato), a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento, si redigerà un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (compreso la quota del compenso ai sensi del D.M.n.227 del 2015) e si procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Il saldo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

A) o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Napoli a Proc. Esec. R.G.E. n. 160/2022".

B) o con bonifico bancario sul conto bancario "SPESE" intestato alla procedura. In questo ultimo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere, per iscritto, al delegato le coordinate del conto bancario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

Regime della vendita

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, ove 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Descrizione

LOTTO UNICO - NAPOLI, alla Via San Donato n. 197:

- piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento posto al quarto piano della scala B, distinto col numero interno 12, composto da soggiorno/cucina, un disimpegno/corridoio, tre camere da letto, un locale W.C. due balconi, per un totale di circa mq.100 di superficie calpestabile interna e circa

mq.116 di superficie commerciale;

confinante a nord con cortile fabbricato, a sud con altra unità immobiliare di proprietà aliena e Via San Donato, ad est con scala fabbricato e altra unità immobiliare di proprietà aliena, ad ovest con altro fabbricato;

riportato nel Catasto Fabbricati Sezione PIA foglio ..., p.lla ..., sub ..., zona 5 Cat. A/2 Classe 7 vani 5,5 superficie catastale totale mq. 114 superficie catastale escluse aree scoperte mq. 108 R.C. Euro 951,57 Via Comunale Vecchia n.197 scala B interno 12 piano 4.
(occupato da terzi in virtù di contratto di comodato d'uso non opponibile).

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per:

- la chiusura del balcone afferente alla cucina
- l'apertura di ulteriori bucatore
- l'eliminazione di tramezzatura
- la realizzazione di una nicchia in una camera da letto
- lo spostamento di un vano porta.

Situazione urbanistica:

L'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia, tuttavia risulta rilasciato Condono Edilizio dal Comune di Napoli con Disposizione Dirigenziale n.31215 in data 23 luglio 2012, rispetto al quale lo stato dei luoghi presenta difformità da regolarizzare, lo stesso non è conforme neanche alla planimetria catastale.

Ricade in zona "Bb" - "Espansione recente" del P.R.G. del Comune di Napoli.

In particolare, lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale per:

- a) la chiusura del balcone afferente alla cucina
- b) l'apertura di ulteriori bucatore
- c) l'eliminazione e la realizzazione tramezzature
- d) la realizzazione di una nicchia e l'apertura di un finestrino alto.

Per dette difformità non risultano presentate pratiche edilizie.

Per gli interventi di cui ai punti a) e b) l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese al relativo ripristino dello stato dei luoghi,

Per gli interventi di cui al punto c) risultano sanabili mediante una pratica C.I.L.A..

Non occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene, in quanto ripristinando lo stato dei luoghi, lo stesso risulterà corrispondente al grafico presente in atti.

Non è stata rinvenuta Licenza di agibilità

Non è presente l'attestato di prestazione energetica.

Il tutto come riportato dal CTU Arch. Federica Ruocco.

Se del caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 ultimo comma T.U., D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 6° comma Legge 47/1985.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno pubblicate sul sito www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net

La pubblicità di un avviso sintetico della vendita - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.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 la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode.

Per ogni informazione professionista delegato/custode tel. 3356900318.

Il Professionista delegato
Dott. Manlio Iorio