

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.G.E. n.167/2023

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Daniela Avallone, con studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n. 17, piano primo (Tel./Fax 081.7613117), nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis* c.p.c. nella procedura espropriativa in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dott. Guglielmo Manera del 24/07/2025,

- considerato che, nel caso in specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- rilevato che nel richiamato provvedimento di delega il G.E. ha ritenuto per il procedimento in questione la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo 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. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32;

Avvisa

che il giorno **19 novembre 2025 alle ore 15:30** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, del cespite pignorato, costituente Lotto unico, di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

Si precisa, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, 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 il giorno 18 novembre 2025 alle ore 23:59**;
- 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 fissati per la vendita, si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente (nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili), all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

NOTIZIE RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO

LOTTO UNICO

Descrizione come da Relazione peritale e relativi allegati:

Piena ed esclusiva **proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Napoli (NA), alla Via Bologna n.33, piano quinto, interno 12/bis**, con ingresso posto sulla destra dello smonto di scala, composto da piccolo ingresso, piccola cucina con finestra che affaccia nel vano scala, due camere, un piccolo bagno con finestrino su Via Bologna, e due balconi. L'immobile versa in **pessime condizioni di conservazione**.

La **superficie commerciale è di circa 40 mq.**

Confini: a sud con altra unità immobiliare, ad est con Via Bologna, a nord con altra unità immobiliare e ad ovest con vano scala condominiale.

Riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli, in ditta al debitore esecutato per la quota di 1/1 di proprietà, con i seguenti dati: **Sez. VIC, fg.14, p.lla 373, sub.22**, z.c. 8, cat. A/4, cl.7, vani 3, sup. cat. totale 52 mq, escluse aree scoperte mq 51, r.c. € 162,68, Via Bologna n.33, piano 5, giusta variazione del 31.03.2016 pratica n.NA0136271 in atti dal 31.03.2016 aggiornamento planimetrico n.65833.1/2016.

In merito alla legittimazione urbanistica del bene, dalle verifiche effettuate dall'esperto e dall'acquisizione dei titoli di più remota provenienza, è emerso che il fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1942 (sul punto v. *infra*).

Prezzo base d'asta: € 61.000,00 (sessantunomila/00).

Offerta Minima: € 45.750,00 (quarantacinquemilasettecentocinquanta/00).

Offerte in aumento: in caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 3.000,00 (tremila/00)**. La gara tra gli offerenti ha luogo con la **modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI** (v. *infra*).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Provenienza:

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

- L'immobile in oggetto risulta pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per Notar Luigi Castaldo del 30 marzo 2010, Rep. 16883/ Racc. 8130, trascritto il 02.04.2010 ai nn. 9157/5830, con il quale ha acquistato la *“piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli alla Via Bologna n.33 e, precisamente: - appartamento al quinto piano, distinto con il numero interno 12/bis, di complessivi vani catastali 3 (tre), confinante con Via Bologna, pianerottolo della scala ed appartamento interno 15 (quindici). Riportato nel N.C.E.U. di detto comune alla sez. VIC, foglio 14, p.lla 373, sub.22, Via Bologna n.33, piano 5, z.c. 8, categ. A/4, cl.7, vani 3, rendita catastale Euro 162,68”*.

- Atto di compravendita per Notar Angelo Spina del 23 giugno 1986, Rep. 76478/ Racc. 14956, trascritto il 23.07.1986 ai nn. 14278/10168, con il quale la dante causa dell'esecutato ha acquistato la piena proprietà del seguente immobile: *“quartino sito in Napoli alla Via Bologna 33, quinto piano, interno 12/bis, iscritto nel C.U. di Napoli, alla partita 34723, folio 14, mappale 373/22, cat. A/4, per complessivi vani 3, rend. cat. £. 1452, immobile danneggiato dagli eventi sismici del 1980 e tutt'ora in precarie condizioni. Detto immobile confina: da un lato con la detta Via Bologna, da un secondo lato con il pianerottolo della scala, e da un terzo lato col quartino int.15 di proprietà degli stessi venditori (omissis). Al detto quartino incidono millesimi 18 per quanto concerne la Tabella principale A e millesimi 28 per la tabella scale. La vendita è stata comprensiva di ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, con l'esclusione dell'ex casa del portiere a piano terra del fabbricato che rimane di proprietà dei venditori, unitamente ai lastrici solari del fabbricato, sui quali ultimi i venditori hanno il diritto di sopraelevazione senza la correnzione delle indennità di cui all'art. 1127 c.c.”*.

Stato di occupazione del bene: L'immobile è libero.

Situazione urbanistica ed edilizia:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Maria Quarra, e dai relativi allegati, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta quanto segue.

- In merito alla conformità dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative, l'esperto ha affermato che: *“è necessario chiarire che il fabbricato in oggetto, ubicato in Via Bologna 33, così come evinto dall'indagine sui titoli traslativi, nonché dalla documentazione catastale, è stato edificato nell'ambito di una lottizzazione che ha riguardato tutta l'area del Vasto, a seguito di interventi di bonifica. Tutte le abitazioni sono prevalentemente di carattere popolare e sono state realizzate dalla Società del Risanamento, dalle Cooperative dei ferrovieri, dall'Ina casa e da privati”*.

Ai fini della verifica della legittimità urbanistica del bene, l'esperto ha acquisito il certificato del 26.09.2024 del Comune di Napoli, Servizio Sportello Unico Edilizia, nel quale si attesta: *“pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta. Pratiche edilizie dal*

1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta. Relativamente alla ricerca cartacea presso l'Archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati?.

- Da verifiche effettuate sul più remoto titolo di provenienza (atto del 14 febbraio 1940, rep. 5767/racc. 2557, per Notar Claudio Romito) è emerso che il fabbricato in cui insiste il cespite staggito è stato edificato in epoca anteriore al 1940 e, quindi, in epoca antecedente all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio del Comune di Napoli del 1942 che introduceva l'obbligo di richiedere il rilascio del titolo abilitativo per le edificazioni.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

- Da verifiche effettuate dall'esperto, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, l'edificio in cui insiste l'immobile in oggetto rientra nella Tavola di classificazione tipologica tav.07 al foglio 15 IV, la cui disciplina è riportata all'art.92 (Unità edilizia di base otto/novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco) delle Norme di Attuazione.

Situazione catastale:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Maria Quarra e dai relativi allegati, risulta che:

- L'appartamento in oggetto è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, in ditta al debitore esecutato per la quota di 1/1 di proprietà, con i seguenti dati: **Sez. VIC, fg.14, p.lla 373, sub.22**, z.c. 8, cat. A/4, cl.7, vani 3, sup. cat. totale 52 mq, escluse aree scoperte mq 51, r.c. € 162,68, Via Bologna n.33, piano 5, giusta variazione del 31.03.2016 pratica n.NA0136271 in atti dal 31.03.2016 aggiornamento planimetrico n.65833.1/2016.

I predetti identificativi non hanno subito variazioni catastali dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Conformità catastale:

In riferimento all'appartamento staggito l'esperto ha rinvenuto la planimetria catastale del 26.02.2010 e la planimetria d'impianto del 04.10.1945.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e le planimetrie catastali acquisite, l'esperto ha riscontrato esservi conformità.

- **Situazione condominiale**, risulta costituita amministrazione condominiale e vi sono oneri condominiali inevasi.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Maria Quarra:

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della perizia redatta dall'Arch. Maria Quarra, e dai relativi allegati, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta perizia è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott. Guglielmo

Manera, R.G.E. n.167/2023, allegate al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net ed, in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**;
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**;
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

I - OFFERTA

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

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

I.a) - L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n.32, nonché un recapito di telefonia mobile;
- 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, recapito telefonico), 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 coniugato, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere formulata dai genitori e/o tutore previa autorizzazione del giudice tutelare;

- nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta;
- l'indicazione del **prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** sopra indicato (quindi, non potrà essere inferiore ad **€ 45.750,00**);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., **non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione;
- i **dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione** (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

I.b) - ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del **documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della **contabile di pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- la **dichiarazione** concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima e della certificazione notarile ipocatastale, e di averne compreso ed accettato il contenuto;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 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;

- se il **soggetto offerente è una società o una persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, visura o certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri 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 al soggetto che effettua l'offerta.

I.c) - SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:

1) 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:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

2) **Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale**, 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:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi

informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato danielaavallone@avvocatinapoli.legalmail.it;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

II - CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del **10% del prezzo offerto** dovrà essere versato **necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie InLinea S.p.a.** aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente **codice IBAN:**

IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 167/2023 R.G.E., 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 giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il gestore della vendita verificherà poi 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 altri 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.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

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

III - ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Daniela Avallone, sito in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo, oppure presso altra struttura tecnicamente idonea.

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.

Specificamente, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa 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 PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato - previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione -, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo all'esito all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica

ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate **inefficaci, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c., le offerte:**

- pervenute oltre il termine fissato;
- inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, terzo comma c.p.c., salvo che:

- venga ordinato l'incanto;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

IV - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

IV.a) - Quanto alla deliberazione sulle offerte, in caso di presentazione di un'unica offerta ammissibile, ai sensi dell'art. 572, 2 e 3 comma, c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (dunque, se è pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra stabilito), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al G.E.;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IV.b) - In caso di presentazione di più offerte ammissibili, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c., il professionista delegato inviterà in ogni caso 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 quanto sopra indicato.**

In particolare:

- 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;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato (**€ 3.000,00**);
- 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 e, dunque, alle ore 11.00 del giorno 21 novembre 2025.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito 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).**

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

IV.c) - Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, ove sono state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base sopra indicato, non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (art. 573, comma 2 c.p.c.).

Qualora invece non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: A) nel caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di assenza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato procederà dunque 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 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 ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il

professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IV.d) - 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).

Al riguardo si precisa che:

- 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;
- 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.

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 al professionista delegato 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.

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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione del bene.

IV.e) - Il professionista delegato, nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., procederà dunque all'assegnazione del bene se:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà quindi a: *a)* determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; *b)* 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; c) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

V - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

V.a) - Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

L'aggiudicatario acquisterà il bene **nello stato di fatto e di diritto** in cui si troverà al tempo del decreto di trasferimento, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù, pesi e diritti inerenti. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dall'esperto e nella descrizione di cui sopra) con esclusione, pertanto, delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art.

1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta, ai sensi dell'art. 2922 c.c., alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali, etc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

V.b) - Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione.

Sull'immobile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Napoli 1 in data 2 aprile 2010 ai nn. 2015/9158;

- verbale di pignoramento immobili del 28 febbraio 2023, trascritto a Napoli 1 il 31.03.2023 ai nn. 7193/9507.

Risulta poi la trascrizione del 27/12/2013 ai nn. 27416/40692 dell'atto amministrativo della Regione Campania del 13 settembre 1934, relativo alla delimitazione dei perimetri di contribuenza del comprensorio consortile del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e

Volla.

Le **spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario**, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), e saranno prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, con espressa dichiarazione, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni **onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita** (imposte di registro, ipotecarie e catastali, e, se dovuta, IVA nella misura prevista dalla legge) è **a carico del soggetto aggiudicatario**.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

V.c) - L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e successive modifiche.

V.d) - Quanto al **saldo del prezzo**, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un 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**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura, utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. 167/2023*". Si precisa all'uopo che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nella sola ipotesi in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'aggiudicatario, ove ne ricorrono le condizioni di legge, può

avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con la Banca mutuante.

Ove non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento al professionista delegato, il quale successivamente provvederà 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..

In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

V.e) - Il prezzo di vendita verrà depositato dal professionista delegato su di un conto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., oppure presso altro Istituto di Credito autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

V.f) - In tutti i casi, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione é divenuta definitiva (oppure entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura forfettaria del **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate bancarie verranno fornite dal professionista delegato. All'esito, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato contabile di bonifico onde consentire la corretta contabilizzazione delle somme. In alternativa, potrà consegnare al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. 167/2023", che verrà depositato su un conto vincolato presso la citata Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. o altro Istituto di Credito autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

V.g) - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

VI - PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

VI.a) - Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- per intero - unitamente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Maria Quarra (ed alla documentazione alla stessa allegata), ed alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. -, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet "<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>", almeno **70 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

• per intero, sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla “**Vetrina Immobiliare Permanente**” dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), www.asteanunci.it e www.astalegale.net, unitamente alla relazione di stima con i relativi allegati, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

• 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, almeno **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 il link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

VI.b) - Il presente avviso sarà notificato alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

VI.c) - Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell’esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell’esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo (Tel. 081/7613117).

VII - RICHIESTA DI VISITA DELL’IMMOBILE

Gli interessati all’acquisto, prima dell’asta, potranno visionare l’immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, per tramite del custode giudiziario, Avv. Daniela Avallone, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare il bene in vendita. La richiesta di visita potrà avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque contattando il custode, che è l’unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Per ogni informazione e per la visita dell’immobile, far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Daniela Avallone (Tel. 081/7613117).

Napoli, 28 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Avallone