

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Laura MARTANO

AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICHE

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 179/2024
(Professionista delegata alla vendita: Avv. Ilaria Malagrida)

La sottoscritta, avv. Ilaria Malagrida, con studio in Napoli alla Via Michele Kerbaker n. 89, pec: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it, e-mail: studiolegale@malagridaleopoldo.it professionista delegata dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Laura Martano della 14^a Sezione Civile Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Napoli al compimento delle attività previste dall'art. 591-bis c.p.c., nelle forme di cui agli artt. 571-572-573 e 574, nella procedura esecutiva immobiliare recante R.G. n. 179/2024,

- vista l'Ordinanza di delega alla vendita emessa dalla Giudice designata Dott.ssa Laura Martano in data 4 novembre 2025;
- visti gli artt. 569 e ss., 591-bis c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno MERCOLEDI 25 (VENTICINQUE) del mese di FEBBRAIO dell'anno 2026 alle ore 12,00 (dodici)** presso lo studio della professionista delegata, avv. Ilaria Malagrida, in Napoli alla Via Michele Kerbaker n. 89, si procederà alla:

VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI
DEL LOTTO UNICO

meglio riportato nella perizia del 3 maggio 2025 redatta dall'Esperto stimatore, arch. ██████████, oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, di seguito descritto, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. c.p.c.

Si precisa che:

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro MARTEDI 24 (VENTIQUATTRO) del mese di FEBBRAIO dell'anno 2026;**
2. qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

3. nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

OGGETTO DELLA VENDITA

**piena ed intera proprietà per 1/1 degli immobili qui di seguito descritti, siti in
POZZUOLI (NA) alla Via Fascione n. 8 costituenti:**

LOTTO UNICO

così suddivisi:

- A. STRUTTURA RISTORATIVA**, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 32, P.IIIa 369, sub. 7 (ex sub. 1, 2, 4, 5, 6), piano terra, categoria D/8, R.C. € 6.324,00 composta da diversi corpi di fabbrica, cinque dei quali non conformi urbanisticamente e non possibili di sanatoria, in quanto insistenti su area vincolata.
- B. TERRENO**, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.IIIa 194 (ex 91), Vigneto, cl. 4, Superficie 2.380 mq.
- C. TERRENO**, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.IIIa 195 (ex 34), Frutteto, cl. 3, Superficie 3.210 mq.
- D. TERRENO**, riportato nel C.T. di detto Comune al Foglio 32, P.IIIa 458 (ex 329, ex 332) Agrumeto, cl. 3, Superficie 1.148 mq.
- E. ABITAZIONE**, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al Foglio 32, P.IIIa 369, sub 3, 1° piano, categoria A/3, classe 2[^], cons. 3,5 vani, superficie totale 86 mq. (totale escluse aree scoperte: 85 mq.), R.C. € 289,22, attualmente suddivisa in due unità abitative, una ristrutturata composta da camera pluriuso, bagno e cucina ed una composta da ingresso/cucina, bagno e due camere, il tutto da uniformarsi sia catastalmente, che urbanisticamente a cura e spese dell'aggiudicatario.

- **VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO:**
€ 689.000,00 (euroseicentoottantanovemila//00);
- **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del valore d'asta):**
€ 516.750,00 (eurocinquecentosedicimilasettecentocinquanta//00).

DESCRIZIONE E STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda l'immobile sub. A - STRUTTURA RISTORATIVA essa è formata da diversi corpi di fabbrica che si sono sviluppati nel tempo a partire dal nucleo originario.

Questo corpo originario, ben identificabile in quanto presenta spesse murature in pietrame con solai in volte e/o tavelloni e putrelle, è localizzato nell'angolo nord/est.

Immediatamente a sinistra del nucleo originario si sono aggiunti altri due corpi di fabbrica, il primo di forma quadrata, e in diretto contatto con l'ambiente n. 1, è la sala ristorazione n. 1 a cui segue un secondo corpo che ingloba il deposito n. 1 e i servizi igienici per il pubblico, suddivisi in maschi e femmine.

Nella parte prospiciente a questi corpi, sono stati realizzati altri tre corpi di fabbrica, con muratura di tufo con sovrastante vetrate a tutta parete e copertura a falde in legno su capriate.

Nello specifico, a sinistra vi è la sala ristorazione n. 2 con ingresso autonomo dall'esterno, a destra (con ingresso atrio coperto) la sala ristorazione n. 3, dalla quale si accede alla sala ristorazione n. 4 in parte adibita a sala giochi per bambini.

Nel complesso l'intero locale si presenta ben rifinito e in buono stato di manutenzione, i bagni risultano essere pavimentati e piastrellati, le porte interne e gli infissi esterni sono di buona fattura.

Conformità urbanistica: NON CONFORME.

Sui corpi di fabbrica del ristorante è stata emessa **più di una ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi oltre ad una ammenda di € 20.000,00**, queste spese sono tutte a carico dell'aggiudicatario e sono state già decurtate nella perizia estimativa in sede di quantificazione del prezzo di valutazione.

Da indagini e richieste presso l'U.T.C. del Comune di Pozzuoli, eseguite dall'esperto stimatore arch. ██████████ non sono emerse pratiche edilizie che ne attestino la legittimità urbanistica, in special modo di tutti i corpi di fabbrica che non fanno parte dell'originario insediamento costruttivo; in particolare sono state reperite:

- a) Ordinanza di demolizione ██████████;
- b) Ordinanza di demolizione ██████████;
- c) Provvedimento di rigetto del condono ██████████;
- d) Ordinanza di demolizione ██████████;
- e) Frontespizio ricorso al TAR;
- f) Provvedimento di sanzione pecuniaria ██████████.

Conformità catastale: graficamente CONFORME.

Per quanto riguarda l'immobile sub. E - ABITAZIONE, essa è posta al primo piano dell'originario nucleo ed è accessibile da una scala esterna che parte dal sottostante atrio d'ingresso. L'originario appartamento è stato suddiviso in due unità abitative, chiudendo un vano porta preesistente nel muro di spina centrale.

La prima unità abitativa, con ingresso a sinistra, è stata completamente ristrutturata ed è composta da una camera pluriuso con finestra e camino, da una cucina (senza aria e luce naturale) e da un bagno completo di igienici e box doccia.

La seconda unità abitativa, collocata nella parte di destra e raggiungibile con altra rampa di scale autonoma, si presenta in pessimo stato di manutenzione ed è composta da un disimpegno centrale (che funge anche da cucina privo di finestra), da un bagno completo di igienici e vasca da bagno, e due camere.

Tutti gli ambienti dell'abitazione prendono aria e luce da finestre tranne la camera n. 2 dell'alloggio di destra che è fornita di balcone.

Situato al primo piano, con tutti i lati liberi, l'alloggio, nel suo complesso gode di un'ottima esposizione e ventilazione.

Conformità urbanistica: NON CONFORME. L'appartamento al primo piano deve essere regolarizzato a spese dell'aggiudicatario sia sotto il profilo urbanistico che sotto quello catastale. Le relative spese sono tutte a carico dell'aggiudicatario e sono state già decurtate nella perizia estimativa in sede di quantificazione del prezzo di valutazione.

Conformità catastale: NON CONFORME. Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale attualmente agli atti all'Agenzia delle Entrate "Ufficio Territorio", l'appartamento risulta cambiato per la diversa distribuzione degli spazi interni dell'ala sinistra in quanto è stato frazionato in due unità abitative distinte.

Per quanto riguarda gli immobili sub. B-C-D – TERRENI, la p.lla 458 ha un andamento più o meno pianeggiante ed è divisa in due aree principali; la prima (in terra battuta e pietrisco calcareo) costituisce l'area di parcheggio a servizio del ristorante, la restante parte è adibita ad area giochi per i bambini.

Le particelle 194 e 195 sono posizionate a sinistra dei corpi di fabbrica e si estendono lungo il ripido versante sud del monte Barbaro; infatti si passa da una quota altimetrica minima di 78 m.s.l.m. ad una massima di 132 m.s.l.m.

Ristrette ed esigue aree immediatamente in adiacenza al complesso ristorativo, dislocate su diversi terrazzamenti in terra battuta e muretti a secco, sono adibite a convivio nel periodo estivo e presentano alberi di agrumi che più che un reddito forniscono ombra ai tavoli, la restante parte, tranne la presenza di qualche albero si presenta incolta e di difficile accesso per il ripido pendio, pertanto non è di facile coltivazione, a meno che non si intervenga con opere di terrazzamento opportunamente progettate e realizzate.

La struttura ricettiva indicata con la lettera A ed i terreni indicati con le lettere B-C-D sono attualmente locati con contratto opponibile alla procedura in quanto registrato prima del pignoramento e con scadenza 31.03.2029.

L'abitazione indicata con la lettera E è occupata dal debitore.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM SERVIZI S.r.l.**
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.doauction.it**.
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la professionista delegata **avv. Ilaria Malagrida**.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita; l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, **sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.**

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, codice fiscale, stato civile), che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale col coniuge) ed i contatti;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione di tutti i documenti di vendita pubblicati, delle perizie di stima e della certificazione notarile, nonché di accettare il regolamento di partecipazione.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono obbligatoriamente essere allegati i seguenti documenti:

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

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);**

- III. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- IV. se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- V. se il soggetto offerente è una persona giuridica o una società, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad. esempio, certificato del registro delle imprese);
- VI. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta potrà essere:

1. sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in via alternativa, essa potrà essere:
2. direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata 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).
3. 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 telematica (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:

4. nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo post elettronica certificata che il delegato specifica come segue: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it;
5. nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata dal mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita (salve le determinazioni di competenza della professionista delegata circa l'ammissibilità dell'offerta).

CAUZIONE

1. Si dispone che l'offerente versi, con le modalità telematiche di seguito indicate, una somma pari **almeno al 10% (DIECI PER CENTO) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattata in ogni caso di rifiuto all'acquisto.
2. L'importo della cauzione dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione esclusivamente tramite **bonifico sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente**
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);
3. Il bonifico con causale "**Proc. Esecutiva n. 179/2024 R.G.E. lotto unico versamento cauzione**" dovrà essere effettuato in modo che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'utente quali ne siano le cause.
4. Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, e verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario

fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

5. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.
6. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.
7. L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

1. L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.doauction.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio della professionista delegata.
2. La professionista delegata verificherà che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.
3. La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche deve avere luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica **www.doauction.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
4. Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte la professionista delegata provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.
5. Inoltre la professionista delegata:
 - verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area del sito internet **www.doauction.it**;

- che in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle altre parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

1. La professionista delegata verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

2. Se l'offerta **SIA PARI O SUPERIORE AL VALORE D'ASTA** indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente.
3. Se l'offerta **SIA INFERIORE AL VALORE D'ASTA** indicato nel presente avviso di vendita (comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - la professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c, nel qual caso la professionista delegata procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

PIU' OFFERTE AMMISSIBILI E GARA

4. La professionista delegata procederà anzitutto ad avviare la **GARA TRA GLI OFFERENTI** che si svolgerà con modalità telematica **ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**.
5. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore di vendita telematica.
6. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo di **€ 10.000,00 (eurodiecimila//00)**.
7. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.
8. La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

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

EXTRA TIME/ PROLUNGAMENTO GARA

10. 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 alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di QUATTRO ORE).
11. 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).

PRECISAZIONI SULLA GARA

12. 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'ultima;
 - qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.
13. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata ed alla professionista delegata l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al *download* del *report* dal sito del gestore.
14. All'esito della scadenza del termine di svolgimento della **GARA** tra gli offerenti, procederà a verificare l'eventuale formulazione di **RILANCI** ed alle determinazioni sull'**AGGIUDICAZIONE**.
15. La professionista delegata individuerà la migliore offerta, tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:
- **in caso di RILANCI**, maggior importo del prezzo offerto (il saldo prezzo deve essere versato comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore);
 - **in caso di MANCANZA 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 saldo prezzo;
- iii) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

16. La professionista delegata procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara **SIA PARI O SUPERIORE AL VALORE D'ASTA** indicato nel presente avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato all'offerente come sopra individuato (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento);
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara **SIA INFERIORE AL VALORE D'ASTA** indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - la professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c, nel qual caso la professionista delegata procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

1) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

1. Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine che ha indicato nella sua offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di legge, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.**
2. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) e vincolato all'ordine del Giudice (**NON E' LO STESSO IBAN DELLA CAUZIONE**) oppure mediante consegna alla professionista delegata di un **assegno circolare non trasferibile** all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli Proc. Esecutiva n. 179/2024 R.G.E.**"

2) VERSAMENTO DEL SALDO SPESE

3. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, o nel minor termine indicato nella sua offerta, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico **pari al 20% (VENTI PER CENTO) del prezzo di aggiudicazione** salva la diversa determinazione del fondo spese a cura della professionista delegata in relazione all'importo concretamente dovuto dall'aggiudicatario, che potrebbe anche essere inferiore al 20%.
4. Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:
 - mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Tribunale di Napoli Proc. Esecutiva n. 179/2024 R.G.E.**"
 - oppure mediante **bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine della professionista delegata (**NON E' LO STESSO IBAN DELLA CAUZIONE E NON E' LO STESSO IBAN DEL SALDO PREZZO**). In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto alla professionista delegata le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo del fondo spese.
5. In ogni caso all'esito delle operazioni di registrazioni e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione della formalità pregiudizievoli, la professionista delegata redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.
6. La professionista delegata sarà autorizzata ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto intestato alla procedura.

3) COMUNICAZIONI SCRITTE E DOCUMENTI DA FORNIRE

7. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo ed al saldo spese, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, o nel minor termine indicato nella sua offerta, dovrà:
 - a) chiedere per iscritto alla professionista delegata le coordinate bancarie dei due conti correnti sui quali bonificare l'importo del saldo prezzo e del saldo spese (v. paragrafi precedenti), a meno che non sia sua intenzione pagare con assegni circolari non trasferibili;
 - b) comunicare per iscritto alla professionista delegata la sua eventuale volontà di esonerare il Custode giudiziario dalla liberazione del cespite (se non è già avvenuta);

- c) comunicare per iscritto alla professionista delegata la sussistenza di eventuali presupposti per l'applicazione di agevolazioni fiscali, allegando la necessaria documentazione a corredo (in caso di negligenza dell'aggiudicatario, la professionista delegata non sarà ritenuta responsabile della tassazione applicata dall'Agenzia delle Entrate);
- d) comunicare per iscritto alla professionista delegata il suo stato civile, il regime patrimoniale con il coniuge, fornendo i dati anagrafici e fiscali del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio);
- e) fornire le certificazioni di data recente rilasciate dall'Ufficio Anagrafe del Comune, attestante il suo stato civile e il regime patrimoniale con il coniuge;
- f) fornire copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge in caso di regime patrimoniale di comunione legale dei beni;
- g) fornire il certificato di destinazione urbanistica degli immobili aggiudicati aggiornato a sua cura e spese;
- h) rilasciare una dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, da consegnare nelle mani della professionista delegata, contenente tutte le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231 (*"Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione e successive modificazioni e integrazioni"*). Nel caso in cui non dovesse pervenire tale dichiarazione entro il termine del saldo prezzo, gli atti vanno rimessi con urgenza al G.E., anche ai fini della segnalazione dell'aggiudicatario all'u.i.f. (cfr. Art. 12 e 35 d.lgs. 231/2007).

EVENTUALE INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligazione di pagamento del saldo prezzo e del saldo spese o di mancato rilascio della dichiarazione contenente le informazioni e di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e la professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita con cauzione pari al 20% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- A. La presente vendita giudiziaria avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti alle parti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- B. La presente vendita è a corpo e non a misura.
- C. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, eventuali spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore ovvermai esista il condominio), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- D. I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità pregiudizievoli.
- E. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva dichiarazione espressa di esonero del custode, proveniente dall'aggiudicatario stesso, da acquisirsi a cura del medesimo custode.
- F. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- G. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.
- H. Tutte le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
- I. 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, ma devono inoltrare richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il Custode giudiziario, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal Custode; al momento della visita gli interessati saranno identificati e dovranno firmare un apposito verbale di visita. Coloro che non saranno muniti di documento di identità, o che si rifiuteranno di essere identificati, o si rifiuteranno di firmare il verbale di visita, saranno allontanati e non potranno effettuare la visita.
- J. Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DI ASSEGNAZIONE

- 1. Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:
 - a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.
2. La professionista delegata provvederà a:
- determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
 - fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti;
 - trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' LEGALE

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

- A. inserimento di un annuncio sul "*Portale delle Vendite Pubbliche*" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno 70 (settanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- B. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- C. pubblicazione - tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno 40 (quaranta) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione di siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- D. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno 20 (venti) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;



STUDIO LEGALE
MALAGRIDA & LEOPOLDO
Via Kerbaker, 89 - 80129 Napoli
Tel. 081/3723459 – Fax 081/2204598
e-mail: studiolegale@malagridaleopoldo.it
pec: ilariamalagrida@avvocatinapoli.legalmail.it

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

Napoli, 25 novembre 2025



IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Ilaria Malagrida

