

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott.ssa Maria Luisa Buono
I Avviso di vendita telematica senza incanto
con eventuale gara in modalità asincrona

La sottoscritta avv. **Francesca Di Gennaro**, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia 66, in qualità di custode giudiziario e professionista delegato alla vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nel procedimento **n. 18/2023 R.G.E.**

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Maria Luisa Buono del 29 settembre 2025;
- Visti gli articoli 569 comma 3° e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **27 gennaio 2026 alle ore 11:00**, presso il suo studio in Napoli alla Riviera di Chiaia 66, si procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica, con eventuale gara in modalità asincrona**. A tal proposito si precisa che:

- il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;
- il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è **www.astetelematiche.it**;
- il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** è la sottoscritta professionista delegata alla vendita avv. Francesca Di Gennaro.

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA: LOTTO UNO

Piena proprietà di unità immobiliare di tipo commerciale sita in Napoli alla Via Duomo n° 228, posta al piano terra, avente accesso dal cortile interno del fabbricato e, precisamente, dal varco centrale di fronte uscendo nello spiazzo dall'androne d'ingresso del palazzo. L'immobile si sviluppa su due livelli comunicanti tramite scala interna, esistendo un soppalco che occupa l'intera superficie in pianta. Nel sottoscala è ricavato un piccolo bagno. Non ci sono partizioni interne in quanto il piano terra ed il piano ammezzato si configurano come due macroambienti. Il soppalco è provvisto di uno strettissimo balconcino (quasi "alla romana") con affaccio nel cortile. La superficie calpestabile è di circa 115 mq equamente ripartiti sui due livelli. Si precisa che l'altezza utile sul soppalco è inferiore allo standard di abitabilità.

L'immobile confina:

- a nord con altro terraneo all'interno del cortile censito come sub 11;
- a est con cortile interno da cui trae accesso;
- a ovest con altro terraneo all'interno del cortile censito come sub 44;
- a sud con altra costruzione avente accesso da Vico Panettieri.

Riportata al Catasto Fabbricati del comune di Napoli con i seguenti dati: sezione PEN, **foglio 1, particella 120, sub. 48**, Via Duomo 128, p.T-1, cat. C/2, cl. 9, z.c. 13, superficie catastale 139 mq, r.c. € 623,05.

Prezzo base d'asta: € 120.000,00

Offerta minima presentabile: € 90.000,00

Aumento minimo: € 4.000,00

Stato: libero.

Il titolo di acquisto in favore degli esecutati è unico: atto di compravendita per notaio Raffaella Caiazzo del 24 maggio 2004 rep. 39714 racc.3963

Precisazioni: L'immobile è allo stato inagibile e necessita di importanti lavori per

ritornare praticabile. I lavori in corso nell'immobile sono stati intrapresi in virtù di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n° 6476/2021.

Esso fa parte di un Condominio, ma non risulta un regolamento condominiale. La Quota ordinaria mensile a carico dell'immobile pignorato è pari ad € 27,79. Vi sono Oneri condominiali insoluti (ordinari e straordinari) alla data del 3 maggio 2023 pari ad € 3.664,66. Oltre alla quota spese straordinarie a carico dell'immobile pignorato già deliberate ed in corso di riscossione pari a circa € 700/800 mensili.

Alla data del 3 maggio 2023 risultavano già deliberate circa 15.000 euro di spese per onorari professionali di un tecnico e per compensi all'ex amministratore, da ripartire secondo tabella generale. Alla data del 3 maggio 2023 il Condominio non risultava coinvolto in vertenze giudiziarie e risultava debitore di € 3.000,00 circa nei confronti di una impresa terza, nonché moroso nei confronti del Comune di Napoli per un importo non precisato riconducibile a tasse di occupazione suolo pubblico. Relativamente alle rate insolute concernenti l'immobile venduto, devono aggiungersi ulteriori morosità insolute relative alle quote maturate a tutto settembre 2024, come dichiarato dall'amministratore in data 6 ottobre 2025 per il recupero delle quali è stato anche intrapreso un giudizio (D.I attualmente opposto).

Corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. La planimetria depositata agli atti del Catasto rispecchia in maniera precisa l'attuale stato dei luoghi.

Il più antico riferimento grafico riconducibile all'immobile in oggetto è la cosiddetta "planimetria catastale d'impianto". Nel remoto grafico datato 1939 si scorge un'annotazione che induce a presumere che già esistessero due livelli speculari. A due livelli corrisponde la più antica consistenza di superficie annotata nella visura censuaria dell'allora "subalterno 12" (i 116 mq notiziati dal certificato corrispondono, infatti, alla somma delle aree dei due piani). Alla pregressa esistenza di un impalcato intermedio rimanda pure il balconcino rinvenuto sui luoghi. La fattura del poggiolo è assolutamente uguale a quella degli analoghi balconcini visti altrove, alla stessa quota, all'interno del cortile del fabbricato. La coincidenza autorizza a ritenere che il poggiolo sia verosimilmente sempre esistito.

L'immobile è stato originariamente accatastato in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito). Dalla storia catastale del cespite risultano due recenti variazioni di "categoria catastale", connesse ad altrettanti cambiamenti della destinazione d'uso:

- uno nell'anno 2009, da "magazzini e locali di deposito" (cat. C/2) a "negozi e botteghe" (cat. C/1), con contestuale soppressione dell'originario "sub 12" e nascita del "sub 42";
- uno nell'anno 2021, da "negozi e botteghe" (cat. C/1) a "magazzini e locali di deposito" (cat. C/2), con contestuale soppressione del "sub 42" e nascita del "sub 48" che attualmente identifica l'immobile;

L'esperto non ha ritrovato titoli edilizi legittimanti tali cambiamenti, ma l'irregolarità deve ritenersi logicamente superata, essendo stata ripristinata la destinazione d'uso (e relativa "categoria catastale") di "primo impianto".

Il cambio di destinazione d'uso nell'ambito della stessa "categoria funzionale", per di più se attuato senza l'esecuzione di opere (come sembra esser avvenuto nel caso in specie), non comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Le destinazioni d'uso "magazzino" e "negozio" possono essere infatti ricondotte alla medesima "categoria funzionale" <commerciale> di cui alla lettera c) del comma 1 dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 (cfr. parere ANCI del 6/12/2019 su quesito specifico).

Il tutto come meglio risulta dalla perizia del CTU ing. Daniele Capuano del 4 dicembre

2023, alla quale si rinvia espressamente per maggiori precisazioni al riguardo.

Disciplina urbanistica: La costruzione deve ritenersi urbanisticamente legittima, poiché d'impianto anteriore al 1935. Il soppalco rinvenuto sui luoghi è potenzialmente riconducibile all'impianto originario.

Infatti, l'impianto originario della costruzione comprendente il locale in vendita deve ritenersi urbanisticamente regolare, poiché certamente anteriore al 1935, che è l'anno in cui è stato istituito l'obbligo della licenza edilizia nel territorio della città di Napoli. La circostanza è documentalmente provata dal ritrovamento di alcuni atti di trasferimento datati 1929 aventi ad oggetto alcuni terranei del fabbricato.

La costruzione è ben più antica e, stando alla classificazione del vigente Piano Regolatore Generale cittadino, trattasi di unità edilizia pre-ottocentesca. Discutendosi di costruzione antichissima, non esistono "disegni di progetto". Il più antico riferimento grafico riconducibile all'immobile d'interesse è la cosiddetta "planimetria catastale d'impianto" (a quell'epoca l'immobile era censito come "sub 12"), come sopra meglio precisato al paragrafo "*Corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi*".

L'esperto non ha ritrovato titoli edilizi riconducibili al soppalco rinvenuto sui luoghi, ma in virtù delle precedenti considerazioni, allo stato vi sono elementi per poter ritenere che il manufatto sia stato realizzato dopo il 1935 e che, pertanto, necessitasse di apposito provvedimento autorizzativo.

Non è dato capire se l'immobile sia sempre stato attrezzato con un bagno. L'ambiente igienico-sanitario ritrovato sui luoghi è certamente vecchissimo.

L'art. 26 della Legge 47/1985 ha sottratto le cosiddette "opere interne" al regime autorizzativo. Il bagno in sottoscala rinvenuto sul posto, chiaramente "di servizio" e non certo funzionale a cambiamenti della destinazione d'uso dell'immobile, è riconducibile alla fattispecie ed al periodo storico disciplinato dalla suddetta disposizione.

Il tutto come meglio precisato nella consulenza tecnica d'ufficio del CTU ing. Daniele Capuano del 4 dicembre 2023, alla quale integralmente si rinvia per maggiori precisazioni al riguardo, anche per quanto concerne le informazioni relative agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985, presentando domanda in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento.

2) MODALITÀ' DELLA VENDITA TELEMATICA

- il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A;
- il **PORTALE** del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
- il **REFERENTE DELLA PROCEDURA:** la sottoscritta professionista delegata alla vendita avv. Francesca Di Gennaro.

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

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre il giorno precedente la data della vendita, **ovvero entro e non oltre il giorno 26 gennaio 2026**, esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite è, previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun

interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

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

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

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, lo stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e, se coniugato in regime di comunione dei beni, è necessario indicare anche i dati del coniuge), i contatti ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L'indicazione del prezzo offerto, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) e degli oneri tributari pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (che deve avvenire nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo), i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione e di ben conoscere lo stato dell'immobile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore

della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella., e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **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) dell'importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese), ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.
- in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione, dichiarare il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, presso lo studio del professionista delegato, **depositando il relativo mandato, (procura notarile), di data anteriore alla gara;**

2B) SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

oppure

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite carta di credito o bonifico bancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo

- l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo: <http://pst.giustizia.it>.

Si precisa che:

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

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

2C) CAUZIONE

L'importo della cauzione da versare, nella misura almeno del **10% del prezzo offerto**, dovrà essere versato **necessariamente in un'unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita **Aste giudiziarie** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato che, per comodità, si ritrascrive qui di seguito: **IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443**

È importante che il bonifico sia effettuato con la causale "Proc. Esecutiva n. 18/2023 R.G.E. -lotto uno -versamento cauzione" a cura dell'offerente, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23:59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.**

2D) ESAME DELLE OFFERTE

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Il caso dell'Offerta inefficace. Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato, l'offerta verrà considerata

inefficace. Del pari l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. Del pari saranno ritenute inefficaci le offerte presentate oltre il termine fissato.

In caso di mancata aggiudicazione. L'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

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

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato. Il professionista delegato verificherà, preliminarmente, l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita. Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre, il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta è irrevocabile.

2E) DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE E GARA

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

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

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

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

i) I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

ii) Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara, **in misura non inferiore all'aumento minimo di € 4.000,00.**

iii) Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

Precisazioni. L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista, in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

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

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo in ogni caso di **16 prolungamenti (e, quindi per un totale di quattro ore).**

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

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

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

2F) INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista procederà all'individuazione della migliore offerta, tenendo conto: - del maggior importo del prezzo

offerto; - a parità del prezzo offerto, del maggior importo della cauzione prestata; - a parità di cauzione prestata, del minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; - a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

3) CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è inferiore d'importo al valore d'asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà a:

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

4) CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuta all'esecutato/esecutati, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto

conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare il professionista delegato da tale attività con dichiarazione scritta.

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

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

5) SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato **entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione che il delegato aprirà, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: “*Trib Napoli –RGE n. 18/2023*”.

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

6) FONDO SPESE

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (oneri fiscali e/o tributari, oltre la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), per un importo pari al 20% del valore di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a cura del professionista delegato. Il versamento del saldo spese deve aver luogo con le seguenti modalità: bonifico bancario sul conto corrente bancario c.d. “Spese” che sarà aperto dal professionista delegato (con la precisazione che –ai fini della verifica della tempestività del versamento –si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale Napoli E.I. n. 18/2023 R.G.E.*”.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza, all'esito della liquidazione da parte del G.E..

7) REGIME FISCALE DELLA VENDITA

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

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

8) PUBBLICITA' LEGALE ED INFORMAZIONI

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

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

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

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

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita.

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

Napoli, 9 ottobre 2025

Il professionista delegato: *Avv. Francesca Di Gennaro*

