

TRIBUNALE DI NAPOLI
Procedura esecutiva immobiliare
n. R.G.E. 247.2023
G.E. Dott.ssa Elisa Asprone

***AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE
ED EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA***

L'avv. Paola Capobianco, con studio in Napoli (80132), P.ttaM. Serao, 7 - Tel.081/405408 cell. 380/8466812 - paolacapobianco@alice.it - paolacapobianco@avvocatinapoli.legalmail.it - in qualità di custode giudiziario e delegato per le operazioni di vendita della consistenza immobiliare in seguito descritta (LOTTO UNICO), vista l'ordinanza di delega emessa in data 1.10.2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisa Asprone ai sensi dell'art. ex art. 591-bis c.p.c.

AVVISA

Che il giorno 13 GENNAIO 2026 alle ore 14,30 e segg., si procederà davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla P.tta Matilde Serao, 7 **alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA CON MODALITÀ ASINCRONA** tramite la piattaforma www.doauction.it del bene di seguito descritto oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, analiticamente descritto nella perizia e successiva integrazione redatta dall'arch. Diana Caldarone in atti e alle quali si fa espresso rinvio, pubblicata sui seguenti siti web: www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un opificio situato in Ercolano (NA) – Via Viola, 41 – Piano terra.

Dati catastali: NCEU del Comune di Ercolano (NA) al foglio 3, p.lla 2222, sub.1 - categoria A/3, cl.3, consistenza 5,5 vani, superf. Catastale Totale: 140 m² Totale escluse aree scoperte 128 m², Rendita Catastale € 369,27 – Via Viola,41 - Piano T.

Descrizione: Trattasi di appartamento (ad uso casa del custode) facente parte di un opificio. In particolare, l'unità immobiliare pignorata, è composta da ingresso, n. 3 vani, ampio disimpegno, bagno e terrazzo.

Tutte le utenze risultano staccate, non è presente impianto di riscaldamento, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Da via Viola, 41, dopo aver oltrepassato un cancello in ferro scorrevole si accede ad un piazzale antistante l'ingresso principale dell'opificio; un viale posto a sinistra dell'accesso principale conduce all'entrata della casa del custode, il cui accesso avviene anche dal suddetto opificio da una porta in alluminio. L'ingresso di detta casa del custode dà su un disimpegno dal quale muovendosi in senso orario si trovano i seguenti locali: antibagno e bagno di mq 12, un vano munito di ulteriore porta d'accesso alla casa del custode di mq 11, dal quale si raggiunge una stanza di mq 20, un bagno di mq 5.00 e due ulteriori stanze di mq 20.33 e 20.76 che presentano affaccio su un grande terrazzo a livello pertinenziale, di circa mq 72,00, sul quale è stata realizzata una veranda di circa 19 mq con un'altezza di m 3.10, per due lati addossata all'opificio e per i restanti due delimitata da un muretto avente la stessa altezza dei parapetti, sui quali insistono infissi in alluminio; la copertura è stata realizzata con pannelli in lamiera coibentata.

Confini: In senso orario, prop. altrui, foglio 3, p.lla 42, sub 1, viale di accesso comune, fog. 3 p.lla 43, salvo altri.

Dal punto di vista catastale e urbanistico l'esperto, dott.ssa Diana Caldarone, ha rilevato

che: *“L'immobile fa parte di un opificio costruito con regolare Autorizzazione n. 95/74 e successiva Variante n. 15/74; per difformità riscontrate alla Variante sono stati calcolati i costi relativi alla presentazione di un Accertamento di Conformità il cui costo si stima in via prudenziale € 7.000,00. Domanda di Condono: non sono presenti domande di condono. PRG: l'immobile ricade P.U.C. in zona – Ambito III Frammento Urbano e produttivo commerciale e nello Stralcio P.T.P. – in ZONA R.U.A. – Recupero Urbanistico – Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale; rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 17.08.1961 ex L. 1497/1939, pubblicato sulla G.U. del 28/08/1961 e in forza del D.M. 28.03.1985 ex L. 431/1985, pubblicato sulla G.U. del 26.04.1985, che tutelano l'intero territorio comunale di Ercolano, oggi sottoposto alle disposizioni di cui alla Parte Terza del D.Lgs 42/2004, n.42 dedicata ai Beni Paesaggistici; rientra, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato D.M. del 4/7/2002 pubblicato sulla G.U. n.219 del 18/09/2002.*

Inoltre, nel primo elaborato l'esperto ha rilevato che *“Da indagini effettuate in merito alla storia*

catastale è emerso che per l'appartamento non è presente la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, pertanto si dovrà presentare un DOCFA per l'accatastamento il cui costo si stima euro 400,00 + IVA e CP per onorario tecnico abilitato ed euro 50,00 per Tributi all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Napoli –Territorio. Si evidenzia, altresì, che dallo studio della documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano e precisamente dalla Variante n. 15/74 all'Autorizzazione n.95/74 si è evinto che l'antibagno e bagno occupano una superficie ricadente nell'opificio, particolare che la sottoscritta ha subito evidenziato in sede di accesso”

L'esperto con successiva integrazione di perizia ha rilevato quanto segue: “In data 07.08.2024 è stata presentata Pratica n. NA0287162 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI pertanto l'immobile, oggetto di causa, accatastato al NCEU del Comune di Ercolano (NA) fog. 3, part.lla 42, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, superf. Catastale Totale: 139 m²- Totale: escluse aree scoperte 127 m², Rendita Catastale € 369,27, è stato variato in:

NCEU del Comune di Ercolano (NA) fog. 3, part.lla 2222, sub 1, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, superf. Catastale Totale: 140 m²- Totale: escluse aree scoperte 128 m², Rendita Catastale € 369,27. La presente variazione è stata effettuata a seguito della presentazione della planimetria, precedentemente non presente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio. Con tale aggiornamento è stato inserito il subalterno e modificata la particella catastale, comportando inoltre un incremento della superficie catastale pari a 1 mq.

Infine l'esperto ha precisato che “Relativamente a quanto disposto dal G.E. relativamente alla presentazione di una CILA è d'uopo una premessa. Come esposto nella relazione di stima, dal confronto dell'elaborato allegato alla Variante e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità: 1. diversa distribuzione degli spazi interni; - 2. l'antibagno ed il bagno ricadono nella superficie dell'opificio; - 3. non è presente l'accesso dall'opificio; - 4. non esiste alcuna veranda sul terrazzo a livello; - 5. è presente una diversa posizione delle finestre. - 6. è stato tompagnato l'accesso dall'opificio al terrazzo. Per sanare le difformità evidenziate ai punti 1.,2.,3.,4.,5 e 6. si dovrà presentare un Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, il cui costo si stima in via prudenziale € 7.000,00, per tale motivo la sottoscritta ritiene che non sia necessario presentare una CILA in sanatoria ma basti l'accertamento di conformità già indicato nel corpo della relazione”

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale presentata. La veranda essendo

abusiva non è stata accatastata.

Sul punto si rinvia alla perizia di stima e successiva integrazione in atti, ove vi è disamina completa delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie del cespite e delle difformità con indicazione della sanabilità o meno delle stesse ed i relativi costi.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici. Non ricade su suolo demaniale.

Vincoli: Nessuno

Provenienza: Il bene è pervenuto alla parte debitrice-esecutata in virtù di atto di compravendita per Notar PESSINA Vincenzo del 01.03.2000 - trascritto in data 22.03.2000 presso l'Uff. Provinciale di Napoli – Territorio di Napoli 2.

Stato di occupazione: L'unità immobiliare è libera.

Oneri Condominiali: Il fabbricato risulta privo di amministrazione condominiale.

PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO: Euro 97.000,00=

(Novantasettemila virgola zero zero);

OFFERTA MINIMA: Euro 72.750,00= (Settantaduemilasettecentocinquanta virgola zero zero)

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Nel giorno della vendita sopra indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara nella forma della vendita asincrona con modalità telematiche secondo le seguenti prescrizioni:

DISPOSIZIONI GENERALI

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: EDICOM SERVIZI S.r.l.;

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sito www.doauction.it;

REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita professionista delegato, avv. Paola Capobianco

OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ovvero entro il 12 GENNAIO 2026.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili 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 dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al **numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita 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) dell'importo della cauzione;
- c) 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);
- d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inhabilitato, 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;

e) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

f) 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.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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 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).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta ed i relativi documenti allegati, va 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 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).

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 va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato paolacapobianco@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 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10%** (dieci per cento) del prezzo offerto **in un'unica soluzione, esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale ***"Proc. Esecutiva n. 247.2023 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 (e dunque entro le ore 23:59 del 12.1.2026)**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. **In particolare, 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 sopra indicato, l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

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

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato il **giorno 13 GENNAIO 2026 alle ore 14,30** tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra riportato, attraverso il collegamento operato dal professionista delegato avv. Paola Capobianco presso il proprio studio. Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

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 posta elettronica certificata od 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 verificherà 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:

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

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

i) maggior importo del prezzo offerto;

ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà, infine, come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "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.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con modalità innanzi precisate.

GARA TRA GLI OFFERENTI

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**

In particolare:

- 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 a quella che la sottoscritta delegata firmerà nel presente atto di vendita;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista ha 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 ha avviato la gara, ossia alle ore 11.00 del giorno 15 GENNAIO 2026;**

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 fino 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);**

- **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) e dunque in data **16 GENNAIO 2026.**

Si precisa:

- che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente rinviato al primo giorno non festivo successivo;
- che, 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 hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

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

Il Professionista Delegato procederà alla individuazione della migliore offerta e all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali di vendita (alle quali si rinvia).

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate nel termine di cui all'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 stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) 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 è comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà:

- i) a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- ii) a 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;
- iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento del saldo del prezzo, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione.**

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

i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura come sarà comunicato 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

ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “*Tribunale di Napoli procedura esecutiva R.G.E. n.247/2023*”.

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, devono essere rilasciate - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato - le informazioni di cui all’art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231 e, laddove si riscontri il mancato rilascio in tutto o in parte delle dichiarazioni suddette, non si potrà procedere alla sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell’esecuzione.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, pertanto, l’aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione di cui all’art. 585, ultimo comma, c.p.c. (resa ai sensi dell’art. 22 d.lgs. 231/2007) ed il mancato assolvimento di detto onere, comporterà la decadenza dell’aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo o del mancato assolvimento dell’onere suindicato:

i) l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

ii) il professionista 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..

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n.7 ovvero dell’art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità:

i) l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà 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., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità sopra indicate per il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, **pari al 20% (venti per cento) del prezzo** di aggiudicazione, salva diversa inferiore determinazione a cura del professionista. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista delegato redigerà il 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.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come indicati nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche in relazione alla legge 47/85 e succ. mod. e int., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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; conseguentemente 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, inconoscibili o 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

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

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

VISITA DEI BENI

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 e all'uopo dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico a cura del professionista delegato con le forme di seguito indicate:

1. 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, con allegata 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;
2. 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 quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
3. 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 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;

4. 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.

Per ogni informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, avv. Paola Capobianco con studio legale in Napoli (80132) alla P.tta M. Serao, 7, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (cell. 3808466812).

Napoli, 2 OTTOBRE 2025

Il professionista delegato
Avv. Paola Capobianco

