

1D 29591

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV Sezione Civile

AVVISO di VENDITA

- Vendita modalità telematica-

Il dott. Francesco Russo, commercialista in Casoria - studio professionale Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10- professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591/bis C.p.c.;

- visto l'ordinanza di delega resa in data 15 luglio 2026 G.E. Dott.ssa Federica D'Auria, procedura esecutiva n. 257/2012 R.G.E. promossa da "Italfondiaro Spa contro" ;
- preso atto della relazione integrativa resa dall'esperto designato Arch. Pettinati, giusto provvedimento G.E. dott.ssa Mariarosaria Stanzione, reso in data 22.07.2019;
- tenuto conto del Verbale di Udienza reso in data 03.07.2025 e della successiva ordinanza G.E. dott.ssa Federica D'Auria resa in data 15.07.2026. Reitera esperimento di vendita (3° tentativo) limitatamente al Lotto 2 a prezzo ribassato, giusto provvedimento G.E. reso in data 28.11.2022.
- letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C.p.c.

AVVISA

- che il giorno 27 ottobre 2026 alle ore 15,30 e seguenti, presso il proprio studio, si procederà a vendita senza incanto modalità telematica (con eventuale gara in modalità asincrona) della consistenza immobiliare e al prezzo in calce descritti, alle condizioni sotto riportate, sottoposta a esecuzione giusto atto di pignoramento innanzi indicato.

BENI IN VENDITA

Descrizione Cespite. Stato d'uso e Manutenzione.

Diritto piena proprietà compendio immobiliare parte di fabbricato, sito nel Comune di Napoli alla via Monviso, civico 25/bis, trattasi di unità immobiliare, e, precisamente:

Lotto 2:

Napoli, via Monviso n. 25/b, piano primo - sub 6

Appartamento posto al piano primo, dello stabile servito dalla scala esterna dislocata nel cortile avente accesso dal civico 25 bis di Via Monviso. All'immobile si accede dal ballatoio comune accessibile dalla porta del pianerottolo posta a sinistra, per chi sale le scale, e, successivamente dalla porta posta di fronte dello spazio comune. L'appartamento si compone di ingresso soggiorno- pranzo-cucina, corridoio, un bagno, due camere da letto e una cabina armadio (Cfr. ALLEGATI 5-6 Elaborato reso). Fa parte integrante del cespite "de quo" un balcone a livello prospiciente il cortile interno. Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione della cabina armadio. Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, idrico, fognario e citofonico. Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con carta da parato ad eccezione del bagno e dietro il blocco cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura di diverse dimensioni.

I pavimenti sono in monocottura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato. Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto. *Le superfici calpestabili sono le seguenti: S.u. (Superficie utile) = mq.83,41. S.s. (Superficie scoperta) = mq. 13,74.*

Confini

L'appartamento descritto, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-ovest con spazio comune e appartamento sub 5;
- Nord-est con rampa di accesso, spazio comune e corte interna;
- Sud-est con cortile interno;

DATI CATASTALI

Il cespite immobiliare pignorato consta di unità immobiliare, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati identificativi:

Lotto 2:

Napoli, via Monviso n. 25/b, piano primo – sub 6

- Sez. SEC, foglio 9, particella 87, sub 6, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 383,47, indirizzo Via Monviso n. 25, piano 1 (Cfr. ALLEGATI 14-15 *Elaborato peritale reso*), intestato a Omissis.

L'esperto estimatore designato, Arch. Adriana Pettinati nel suo elaborato in atti, testualmente riferisce:

"Lo stato attuale dei luoghi è conforme a quanto indicato nel pignoramento ad eccezione dei numeri interni che non sono riportati sulle porte d'ingresso degli immobili "de quo".

*I dati catastali indicati in pignoramento consentono comunque l'individuazione univoca dei beni, oggetto della presente disamina, ad eccezione del piano catastale indicato che non è il piano terra ma il piano primo come riportato nelle visure catastali attuali" (Cfr. *Elaborato peritale pag. 14 e 15*).*

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.

In ordine alla regolarità edilizio -urbanistica, in risposta al *Quesito N.6 pag. 16 e seg.* dell'elaborato peritale reso, l'Arch. Adriana Pettinati, nominato esperto stimatore, testualmente riferisce:

*" Il piano terra del fabbricato, di cui è parte il cespite "de quo", è stato edificato in virtù della licenza edilizia n. 756 rilasciata dal comune di Napoli in data 7 agosto 1952 (pratica n. 792/1951 – Cfr. ALLEGATI 23-24 *Elaborato peritale reso*).*

*Il piano primo, presumibilmente coevo al piano terra, è sprovvisto di licenza edilizia. In uno stralcio di perizia a firma del geometra Aldo Guarino, fornitomi dal debitore esecutato, che si allega (Cfr. ALLEGATO 25 *Elaborato peritale reso*), è riportato quanto segue: ... il fabbricato composto di un piano rialzato, un primo piano e due annessi locali al piano terra (...) fu costruito nell'anno 1953 (giusto verbale di constatazione per Notaro Gennaro Miranda in Secondigliano, registrato in data 16 dicembre 1953 al N. 11783)... Tale verbale a cui fa riferimento il geometra Aldo Guarino non è stato rinvenuto all'Archivio Notarile né, tantomeno, è stato possibile reperirlo con i soli dati di registrazione presso l'Ufficio del Registro. Ad ogni modo per tali opere abusive non sono state rinvenute, presso l'Ufficio Condono, a nome del proprietario attuale e dei precedenti proprietari, alcuna istanza di condono edilizio. Il piano primo è stato quindi realizzato in assenza di licenza edilizia. La licenza suindicata che si allega, la n. /1951 – cfr. ALLEGATI 23-24), prevedeva, come già detto, esclusivamente il piano rialzato, pertanto la violazione della normativa urbanistico – edilizia realizzata si configura come tipologia di abuso 1 della tabella allegata alla L. 47/85. Ovvero come intervento eseguito in totale difformità dal permesso di costruire ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'illecito non è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della L. 47/85 e successive modifiche poiché la ragione di credito per la quale si interviene (mutuo ipotecario per Notar Filippo Improta del 29/7/2004) è successiva all'ultima legge sul condono edilizio."*

Per quanto concerne l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, l'esperto stimatore in risposta al Quesito N.5, riferisce:

Dati zonizzazione:

- Variante al PRG per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale:
Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili "de quo", ricade nella zona "B" come disciplinato dagli artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche di attuazione.

sottozona: zona B - Sottozona Bb - espansione recente

- dati zonizzazione acustica

Zonizzazione: L'immobile ricade in Zona IV.

legenda: Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie

Vincoli geomorfologici tav. 12 prg:

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili "de quo" ricade in area stabile (Cfr. ALLEGATO 22 **Elaborato peritale reso**).

In ordine alla identificazione catastale, alla descrizione urbanistica e alla regolarità edilizia, si rinvia a quanto reso dall'esperto estimatore designato, Arch. Adriana Pettinati, nel suo elaborato tecnico. Elaborato che forma parte integrale e sostanziale del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

PROVENIENZA

L'esperto estimatore designato, Arch. Adriana Pettinati a pag 8 e seg. dell'elaborato peritale reso riferisce:

" ... E' stato acquisito l'atto per notar Carlo Tafuri del 4/11/1981 trascritto l'1/12/1981 ai nn. 18072/14044 (Cfr. ALLEGATI 9-10 **Elaborato peritale reso**) col quale:

- Omissis Rosa (Napoli 1/3/1916) ha donato ai figli Omissis (Napoli 24/12/1937), (Napoli 25/2/1940), (Napoli 15/2/1941), (Napoli 14/6/1947), (Napoli 1/4/1949), (Napoli 2/4/1953), (Napoli 30/4/1943) e (Napoli 14/6/1947) i cespiti in Napoli- Secondigliano, Via Montegrappa n. 84 e Via Dante n. 36, non oggetto della presente procedura;
- Omissis ha venduto ai germani Omissis la quota pari ad 1/8 dei cespiti come innanzi donati dalla madre;
- Omissis (unitamente al coniuge Omissis), (unitamente al coniuge Omissis), (unitamente al coniuge Omissis), (unitamente al coniuge Omissis), (unitamente al coniuge Omissis) e, fermo restando l'usufrutto uxorio spettante a Omissis, hanno proceduto alla divisione dei beni comuni, derivanti anche dalla successione paterna, a seguito della quale è stato, tra l'altro, attribuito a:
- Omissis l'appartamento in Secondigliano, Via Monviso di tre vani ed accessori, interno 5, identificato catastalmente con scheda 4652 del 20/10/1981 (attuale sub 6);
- Omissis l'appartamento in Secondigliano, Via Monviso di due vani ed accessori, interno 4, identificato catastalmente con scheda 4653 del 20/10/1981 (attuale sub 5).

Successivamente:

- atto per notar Luigi Martirani del 26/10/1990 trascritto il 10/11/1990 ai nn. 23448/15566 col quale Omissis ha venduto alla germana Omissis l'appartamento come innanzi ricevuto in divisione, identificato catastalmente con scheda 4653 del 20/10/1981 (attuale sub 5);
- successione di Omissis deceduta a Perugia il 12/5/1993 regolata da testamento olografo col quale ha lasciato alla genitrice Omissis l'appartamento di cui innanzi, identificato catastalmente con scheda 4653 del 20/10/1981 (den. succ. 14 vol. 818 del 14/8/1993 trascritta il 6/5/1995 ai nn. 7861/5286);
- successione di Omissis deceduta ab intestato il 2/12/2002 lasciando quali unici eredi legittimi i figli Omissis (Napoli 1/4/1949), (Napoli 15/2/1941), (Napoli 2/4/1953), (Napoli 14/6/1947), (Napoli 24/12/1937), (Napoli 25/2/1940) e (Napoli 14/6/1947) nella cui eredità è caduto l'appartamento identificato catastalmente col sub 5 (den. succ. 186 vol. 2 del 25/2/2003 trascritta il 5/7/2003 ai nn. 16463/10653);
- atto per notar Filippo Improta del 29/7/2004 trascritto il 5/8/2004 ai nn. 24384/15102 col quale Omissis e , hanno venduto a Omissis (nato Napoli il 30/9/1981) l'appartamento identificato catastalmente col sub 5.

NOTA BENE

Dalla visura catastale storica risulta erroneamente che il mappale 87 sub 5 deriva dalla scheda 4652 del 20/10/1981, erroneamente indicata in planimetria come 4353; ed il mappale 87 sub 6 deriva erroneamente dalla scheda 4653 del 20/10/1981, indicata correttamente in planimetria come 4652. Da più approfondite indagini e dalla lettura delle rispettive planimetrie catastali risulta che la scheda che ha originato il mappale 87 sub 5 è la 4653 del 20/10/1981 mentre quella che ha originato il mappale 87 sub 6 deriva dalla scheda n. 4652 del 20/10/81. Ciò è confermato anche dalla intestazione catastale e dai passaggi di proprietà suindicati.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico dall'Arch. Adriana Pettinati che forma parte integrante del presente avviso, e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

Vincoli ed Oneri Giuridici Gravanti sul Bene

In ordine ai vincoli e agli oneri gravanti sul cespite pignorato, in risposta al Quesito n. 11, pag. 20 e seg., dell'Elaborato reso l'esperto riferisce:

- Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri, di indivisibilità.
- Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale poiché, al momento, il fabbricato è sprovvisto di Amministratore condominiale.
- Non sono stati rilevati, nella documentazione presente agli atti e dalla lettura del titolo di provenienza, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO EMERGONO I
SEGUENTI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare della relazione notarile del Dott. Fabrizio Branca, depositata in cancelleria in data 24.07.2012.

...

Formalità pregiudizievoli a partire dell'ultimo titolo di proprietà antecedente il ventennio che precede il pignoramento trascritto il 27.03.2012 e fino a tutto l'11.11.2013:

TRASCRIZIONI

- trascrizione del pignoramento nn. 7746/5692 in data 27/3/2012 sorto in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli in data 7/2/2012 n. rep. 3842/2012 a favore Italfondario S.p.a., sede Roma, e contro Omissis, relativamente al cespite sub 5, e Omissis e Omissis, relativamente al cespite sub 6.

Iscrizioni

- *ipoteca iscritta il 5/8/2004 ai nn. 24385/5978 per € 112.500,00 a favore Istituto Italiano di Banca Intesa S.p.a., sede Milano, e contro Omissis e Omissis,relativamente all'appartamento sub 6, e Omissis, relativamente all'appartamento sub 5, sorta in virtù di mutuo ipotecario per Notar Filippo Improta del 29/7/2004 (durata anni 20);*
- *ipoteca giudiziale iscritta il 21/1/2006 ai nn. 2245/814 per € 200.000,00 a favore Bancapulia S.p.a., sede Foggia - domicilio eletto in San Severo, Via T. Solis 40, e contro Omissis gravante sull'appartamento sub 6, sorta in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia Sez. San Severo in data 29/9/2005 rep. 10. (Cfr. ALLEGATI 16-17-18-19-20-21 **Elaborato peritale reso**).*

E' stata acquisita la vax catastale per una migliore identificazione del fabbricato di cui sono parte gli immobili "de quo" (Cfr. ALLEGATO 11 **Elaborato peritale reso**).

Il tutto così come pervenuto alla parte eseguita con il sopra citato titolo e come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione tecnica dell'Arch. Adriana Pettinati in atti a cui il presente avviso di vendita si riporta e fa completo riferimento.

SPESE di GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI.

Non sussiste gestione condominiale

STATO di OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Allo stato il compendio immobiliare è occupato, in dettaglio:

- **il lotto 2** (sub 6) è occupato dagli stessi debitori eseguiti Sigg.ri Omissis e Omissis.

PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA *limitatamente Lotto 2*

Il prezzo a base d'asta ribassato (1° ribasso), corrispondente al valore dei beni come determinato dall'esperto, al netto degli adeguamenti e correzioni di stima (Cfr. risposta Quesito 12 pag.23 e seg. **Elaborato peritale** e Relazione Integrativa pag. 11 e seg.), è fissato come segue:

LOTTO 2

Appartamento sito in Napoli, Via Monviso 25/bis-piano primo; SEC/9, p.lla87, sub 6 prezzo a base d'asta ribassato (1° ribasso), **è fissato in euro 37.500,00** (dicesi trentasettemilacinquecento/00 euro). L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo diminuito in misura non superiore a un quarto) **è fissata in euro 28.125,00** (dicesi ventottomilacentocinquante/00)

Modalità della Vendita Telematica

Il gestore della vendita telematica è la società *Edicom Servizi Srl*, il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.doauction.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Condizioni della Vendita

Le offerte di acquisto devono essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. La presente vendita telematica avverrà per tramite del portale www.doauction.it. Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse, con le modalità e nelle forme di seguito indicate, entro le ore **23,59 del giorno 26/ottobre/2026**.

La presente vendita si svolge in modalità telematica e la partecipazione degli offerenti ha luogo tramite l'area riservata del sito www.doauction.it

All'atto della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse, con l'avvertenza che in caso di plurime offerte ammissibili si procederà a gara che avrà luogo nella forma della *Vendita Asincrona* con le modalità telematiche di seguito indicate. La deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali saranno svolte dal *professionista delegato presso il proprio studio professionale in Casoria Via Eleonora Pimentel Fonseca, civico 10*.

Offerta di Acquisto

L'offerta d'acquisto dovrà 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 (www.doauction.it). 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 andranno inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.**

Documenti da Allegare all'Offerta

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- documentazione attestante il versamento (*segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento*) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita *Edicom Servizi Srl*, dedicato al Tribunale di Napoli aperto presso *Banca Sella recante il seguente IBAN IT 67 F 03268 04607 052737800863* dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente 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 (*ad esempio, certificato del registro delle imprese*) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che attesti 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;
- qualora l'offerta venisse presentata per conto dell'offerente da un terzo, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

- in caso di offerta per persona da nominare, ossia laddove il procuratore legale facesse un'offerta e rimanesse aggiudicatario, ex art. 583 C.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione trasmettere al professionista delegato, tramite PEC (francesco.russo@commercialistinapolnord.it), dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata di procura speciale, ovvero copia autentica della procura generale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Detta documentazione dovrà essere trasmessa in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

Sottoscrizione e Trasmissione dell'offerta

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà 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 va sottoscritta e trasmessa con le seguenti modalità alternative:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure
- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ex art. 12, comma 4 e art. 13 D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente 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 (si precisa che tale 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. 32/2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata 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);
- c) 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 potrà essere formulata mediante invio a mezzo PEC (posta elettronica certificata) all'indirizzo del professionista delegato francesco.russo@commercialistinapolnord.it;
- d) 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 intenderà 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.

Misura e Modalità della Cauzione

L'importo della cauzione è fissato nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico con causale "*Proc. Esecutiva n. 257/2012 R.G.E., lotto due, versamento cauzione*" dovrà essere effettuato 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.

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 con il Tribunale di Napoli. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il delegato referente non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si evidenzia che:

- a) *l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;*
- b) *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;*
- c) *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 è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.doauction.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. Preliminarmente il professionista delegato, referente della vendita, verificherà l'ammissibilità delle offerte in conformità tenendo conto delle prescrizioni generali cui agli artt. 571 e ss. C.p.c. e di quelle speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita. Nello specifico, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (*tramite credenziali personali*) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza/completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico della cauzione;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet www.doauction.it;

- 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 pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

Deliberazione sulle Offerte e Gara tra gli Offerenti

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'Offerente;
- b) se l'offerta sia 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 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 agli adempimenti conseguenziali.

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 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 a alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

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

- b1) maggior importo del prezzo offerto;
- b2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- b3) a parità altresì di cauzione presentata, minor termine indicato per il versamento prezzo;
- b4) a parità altresì di termine per il versamento saldo prezzo, priorità temporale nel deposito 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 conseguenziali.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei Plurimi Rilanci.

Si precisa a tal fine che l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo, fissato in euro 2.000,00

In particolare:

1. 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;
2. ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella del rilancio minimo come sopra indicato;
3. 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 abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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*).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; 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 (*ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore*); le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (*valore d'asta*); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

Saldo Prezzo

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura (*con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico*), in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo oppure mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Napoli Proc. Esec. N°257/2012 R.G.E."**

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. In conformità delle disposizioni tracciate ex art. 587 C.p.c., previo trasmissione degli atti al G.E., si procederà con nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita.

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. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità del versamento e, in particolare il conto corrente di accredito delle somme) e previo deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Fondo Spese post- vendita

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nel medesimo termine, dovrà versare una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma versata non dovesse essere sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine "**Tribunale Napoli Proc. Esec. N°257/2012 R.G.E.**"

oppure

- tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli Nord con indicazione del numero della procedura, in tal caso l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto su cui bonificare l'importo.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del saldo prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

La vendita, che si perfeziona con il deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. 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, a mero titolo di 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, non conoscibili 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 del bene. In relazione all'eventuale esistenza di opere realizzate in assenza o difformità del prescritto titolo amministrativo abilitativo, l'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni cui all'art. 17, 5° comma, ed art. 40, 4° comma, Legge 47/85 e successive modifiche.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese per la cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà, in ogni caso, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Condizioni Generali dell'Assegnazione

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 a base d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore a base d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista delegato procederà a:

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

Modalità di visita del bene

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita (fino a 5 giorni prima della vendita). I terzi interessati devono inoltrare richiesta di visita immobile mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario **dott. Francesco Russo**, studio in Casoria (Na) Via E.P. Fonseca, 10 (nei giorni da lunedì a venerdì ore 16,30 – 19,30 Tel. 081.5404454 – email studiocasilorusso@libero.it), che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alla modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, della planimetria e dell'ordinanza di vendita.

Regime Fiscale della Vendita

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art.1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

Pubblicità Legale ed Informazioni

Il presente avviso sarà, ex art.490, primo comma, C.p.c., come novellato per effetto del D.L. n. 83 del 2015, convertito con modificazioni con legge n. 132 del 2015 a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, ovvero:

- 1) inserito sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 C.p.c., con relativi allegati, almeno 70 giorni prima della vendita;
- 2) per intero, in uno all'ordinanza di vendita e relazione di stima (+ rilievo fotografico e planimetrie) inserito sui siti web www.astegiudiziarie.it; www.asteamunci.it; e www.astelegale.net ; almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione – tramite sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa sui siti internet casa.it, idealista.it e kijiji.it almeno quaranta (40) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, per estratto di un avviso contenete la descrizione ed il valore d'asta e dell'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
- 4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, n. 500 missive pubblicitarie, con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.
- 5) pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" – di un annuncio all'interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare, all'interno della pagina Facebook "Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all'interno della pagina Instagram "asta legale-tribunalenapoli", a cura della Società Astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Casoria li, 15/luglio/2026

Il Professionista Delegato
dott. Francesco Russo

