

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. **Stefano Sorgente**, professionista delegato per le operazioni di vendita ex art. 569 e 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n.r.e. 283/2024;

visti l'ordinanza di delega emessa dal G.E. dott. Giulio Cataldi in data 9-10 dicembre 2024, gli artt. 569 e ss. c.p.c. ed il d.l. n. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015

AVVISA

che il giorno **10 FEBBRAIO 2026** alle **ore 15,00** presso il proprio studio in Napoli alla via Po n. 1 parco Parva domus, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE
E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**

del bene immobile di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito riportate.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà dell'appartamento di tipo popolare (cat. A/4) di circa 117,00 mq commerciali sito in Napoli, alla via delle Ninfe n. 34, piano 4, composta da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, 2 stanze, 2 bagni e terrazzo. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale attuale del 2011, non corrisponde alla planimetria catastale d'impianto del 1940 in ordine a aumento di volumetria, di superficie residenziale e variazione del prospetto in seguito alla chiusura ed inglobamento di parte del terrazzo, prospiciente il cortile, nell'immobile; diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e ricostruzione

di nuova tramezzatura e chiusura ed apertura di nuovi vani nei muri maestri

e demolizione dell'originario wc sito sul terrazzo; variazione del prospetto

prospiciente via delle Ninfe mediante la demolizione del balconcino e apertura di una finestra nella cucina prospiciente il terrazzo.

Confini: il cespite confina a nord con area scoperta proprietà aliena, a est con via delle Ninfe, a sud in parte con cassa scale e in parte con altra unità immobiliare, a ovest con cortile condominiale.

Dati catastali: L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. BAR., Foglio 14, Particella 119, sub. 28, z.c. 9, cat. A/4, classe 2, cons. 6,5 vani, superficie catastale totale 130,00 mq., superficie totale escluse aree scoperte 122,00 mq, rendita catastale euro 204,78, via delle Ninfe n. 34, Scala U, Piano 4

Precisazioni: Circa l'attestato di prestazione energetica, *"l'immobile non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania Il costo per la redazione della certificazione energetica (APE) ammonta a circa 200,00 €" ed è stato considerato nella determinazione della stima del cespite.*

Stato di occupazione: occupato da terzi senza titolo.

Regolarità urbanistica ed edilizia: secondo quanto riferito dall'esperto stimatore, *"L'unità immobiliare di cui alla presente perizia fa parte di un fabbricato di antico impianto sito nel Comune di Napoli nel quartiere Barra, alla via delle Ninfe n. 34.*

L'immobile è legittimo urbanisticamente in quanto trattasi di un'unità immobiliare di antico impianto, edificata ante 1935 anno di entrata in vigore del "Regolamento Edilizio del Comune di Napoli" che prevede l'obbligo della Licenza Edilizia

per i manufatti di nuova costruzione. Per tale motivo non esistono dichiarazioni di

agibilità e/o abitabilità e si può affermare che è garantita la legittimità e la commer-

ciabilità del bene oggetto della presente esecuzione. ... La destinazione d'uso

dell'unità immobiliare è residenziale ed è compatibile con quella prevista dallo stru-

mento urbanistico. Il PRG del Comune di Napoli individua l'area su cui sorge il fab-

bricato, di cui fa parte l'immobile per cui è causa, come zona territoriale omogenea B-

sottozona Bb-espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attua-

zione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-

occidentale". Circa le pratiche edilizie ed istanze in sanatoria, secondo quanto

referito dall'esperto stimatore, "dagli accertamenti esperiti presso il Servizio Edili-

zia Privata del Comune di Napoli, ... a) Non risultano pervenute istanze di Condono

Edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L.326/03, per l'unità immobiliare in og-

getto, come attestato dal Servizio Condono e Antiabusivismo Edilizio del Comune di

Napoli ...; b) Non risultano fascicoli di contenzioso Amministrativo relativi ad Ac-

certamenti di Abusi Edilizi come attestato dal Servizio Condono e Antiabusivismo

Edilizio del Comune di Napoli ...; c) Come attestato dal Servizio Sportello Unico

Edilizia-Area Urbanistica del Comune di Napoli: 1) "dalla consultazione degli archi-

vi informatizzati non sono state rinvenute pratiche edilizie dal 1995 alla data odier-

na" ...; 2) "dalla consultazione degli archivi informatizzati non sono state rinvenute

pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna" ...; 3) "Relativamente alla ricerca

cartacea presso l'archivio del Servizio non sono stati rinvenuti documenti relativi

agli atti dei dati indicati" ...; 4) Dalla consultazione degli archivi informatizzati non

risultano pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni 2010-2024".

Infine, circa la normativa ed il regime vincolistico, "Il PRG del comune di

Napoli individua l'area su cui sorge il fabbricato in cui fa parte l'unità abitativa co-

me: Zona territoriale omogenea B-sottozona Bb-espansione recente disciplinata dagli

art. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona

orientale e la zona nord-occidentale. ...

Per l'immobile in oggetto "al momento non risultano emanati provvedimenti

di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, e archeologico, fatto salvo quanto di-

sposto dagli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004 [....]". -L'immobile in questione, inol-

tre, "non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con prov-

vedimenti specifici" ...; -non ricade in zona di interesse archeologico della tav. 14 del

PRG ...

Non avendo rinvenuto alcun titolo edilizio ai fini dell'accertamento della rego-

larità edilizia ed urbanistica dell'U.I., si farà riferimento alla planimetria catastale

d'impianto del 1940. Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto, risalente

al 1940 e l'attuale stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità: 1)

Aumento di volumetria, di superficie residenziale e variazione del prospetto in segui-

to alla chiusura ed inglobamento di parte del terrazzo, prospiciente il cortile,

nell'immobile; 2) Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e ri-

costruzione di nuova tramezzatura e chiusura ed apertura di nuovi vani nei muri

maestri e demolizione dell'originario wc sito sul terrazzo; 3) variazione del prospetto

prospiciente via delle Ninfe mediante la demolizione del balconcino e apertura di una

finestra nella cucina prospiciente il terrazzo.

Sanabilità degli abusi

Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e che per tali

abusì non sono state rintracciate pratiche edilizie presso l'Ufficio Condono, il Servi-

zio Antiabusivismo del Comune di Napoli, e il Servizio Sportello Unico Edilizia Pri-

vata-Area Urbanistica.

Abusi non sanabili Punto 1

Gli abusi di cui al punto 1 non sono sanabili poiché tali interventi determinano un aumento di volumetria e di superficie residenziale non consentiti nella zona del PRG in cui ricade l'immobile. Pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi mediante:

- a) la rimozione di parte della parete tra la cucina e terrazzo, della vetrata prospiciente il cortile e del solaio di copertura dell'attuale cucina;*
- b) la ricostruzione del muro perimetrale originario, la chiusura dell'attuale porta tra ingresso/soggiorno e cucina e riapertura del vano porta originario.*

Abusi sanabili Punti 2-3

Gli abusi di cui ai punti 2,3, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la realizzazione di tramezzatura, chiusura ed apertura di nuovi vani, demolizione del balconcino e dell'originario wc sito sul terrazzo, sono sanabili. Per le opere di regolarizzazione del bene si stima una spesa di circa 20.000,00 comprensiva delle spese di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi, della redazione delle opportune pratiche per la regolarizzazione urbanistico edilizia del bene presso il Servizio Antiabusivismo, presso lo Sportello Unico Edilizia Privata ed il Genio Civile. Sono escluse le eventuali sanzioni economiche comminate dagli uffici preposti. Successivamente alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica sarà necessario procedere al deposito di una nuova planimetria catastale. Per tale attività si stima una spesa di circa € 500,00".

Regolarità catastale: secondo quanto riferito dall'esperto stimatore, "I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione ... e nella certificazione notarile sostitutiva

in atti ..., mentre non corrispondono ai dati riportati nell'Atto di compravendita del

2007 ..., poiché a quel tempo, era identificato al C.F. Foglio 14, p.lla 119, sub. 21,

tuttavia il bene è correttamente individuato. Si segnala infine, un cambio di topono-

mastica relativo alla strada ove è collocato il bene oggetto di esecuzione, infatti

nell'atto di Compravendita del 2007 per Notar Luigi Sorgenti Degli Uberti,

l'immobile risulta essere allocato in Largo S. Aniello, tuttavia risulta concretamente

e correttamente identificato dai dati catastali che come detto, corrispondono, ad ecce-

zione del sub. Dal confronto tra la planimetria catastale, risalente al 2011 e l'attuale

stato dei luoghi non si rilevano difformità. ... L'immobile oggetto di pignoramento

dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi ha subito le seguenti variazioni:

L'originario sub 21 in seguito a Variazione del 01.06.2011 Pratica n. NA0514968 in

atti dal 01.06.2011 Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-

Variazione di Toponomastica (n.54055.1/2011) è stato soppresso e ha dato origine

all'attuale sub 28 ... La descrizione e l'identificazione dei beni pignorati: -

corrisponde ai dati indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione

... -non corrisponde ai dati risultanti dal titolo di provenienza della debitrice per no-

tar Luigi Sorgenti Degli Uberti del 2007 ..., poiché a quel tempo il bene era identifi-

cato al catasto fabbricati Sez. BAR, Foglio 14, P.lla 119, sub 21, tuttavia il bene è

correttamente individuato".

Il tutto così come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione

redatta dall'arch. Paola Di Giacomo, che deve essere consultata dagli offeren-

ti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne le spese per

l'eliminazione degli illeciti urbanistici e catastali ed i pesi ed oneri a qualsiasi

titolo gravanti sul bene.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

euro 102.000,00 (centoduemila virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:

euro 76.500,00 (settantaseimilacinquecento virgola zero zero) pari al
75% del prezzo di riferimento – valore d’asta

RILANCIO MINIMO PRESENTABILE:

euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero)

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate esclusivamente con**
modalità telematiche ed essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno prece-
dente la data della vendita e **quindi entro le ore 23.59 del giorno 09 FEB-**
BRAIO 2026.

Qualora l’offerta sia presentata per conto dell’offerente da un presenta-
tore dell’offerta, quest’ultimo non potrà presentare, nell’ambito della mede-
sima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione
di tutte le offerte.

Nel giorno e nell’ora della vendita si procederà alla verifica preliminare
di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, even-
tualmente, all’avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel pro-
seguito del presente avviso e dell’ordinanza di delega.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società Edicom Servizi S.r.l.;
il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito internet
www.doauction.it;

il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il
professionista delegato **avv. Stefano Sorgente.**

L'offerta di acquisto può essere **formulata esclusivamente con le mo-**

dalità telematiche, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal

Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il sito del Portale delle Vendite Pubbliche nonché attraverso il portale del gestore della vendita.

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015

con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per

il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione: una fo-

tocopia del documento di identità dell'offerente o altro documento equipol-

lente ed il codice fiscale, nonché la documentazione attestante il versamento

(segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tra-

mite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita acceso 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; se il soggetto offerente è coniugato in regime di

comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice

fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito

dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo); se il soggetto offe-

rente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità

e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto of-

ferente è una società o una 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; se l'offerta è formulata

da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri

offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effet-

tua l'offerta.

Per la **sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta**, 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. 32/2015, 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 (fer-

mo restando che detta 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,

D.M. 32/2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del

Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it con la precisazio-

ne 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 elet-

tronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere

al pagamento del bollo (euro 16,00) dovuto per legge con modalità telematica

(segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando

che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità

dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Si informa

che: a) nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informa-

tivi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal

responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giu-

stizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015 che si verifichino nell'ul-

timo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elet-

tronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato: stefanosorgen-

te@avvocatinapoli.legalmail.it; b) nei casi di mancato funzionamento dei si-

stemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati

ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende deposi-

tata 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.

L'importo della **cauzione nella misura pari almeno al 20% (venti per**

cento) del prezzo offerto, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto

dell'acquisto, dovrà essere versato **necessariamente in unica soluzione**

esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della

vendita acceso presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il

codice IBAN sopra indicato.

Il bonifico con causale "*procedura esecutiva n. 283/2024 r.g.e., lotto n. 1,*

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 pre-

cedente l'udienza di vendita telematica con l'avvertimento che il rischio del

mancato accredito entro detto termine resterà a carico dell'offerente quali che

siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte, il gestore della vendi-

ta: a) renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche de-

criptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle

operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; b) verifi-

cherà 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; c) in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al

versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedu-

ra l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli

conseguenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo

di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzio-

ne verrà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della ven-

dita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari, tramite bonifico esclu-

sivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quan-

to 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, del relativo IBAN.

L'**esame delle offerte** è effettuato tramite il portale del gestore della

vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo

studio del professionista delegato, il quale verificherà preliminarmente l'am-

missibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali di cui agli art.

571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

Si precisa che: a) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aper-

te al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra

indicate; b) 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 opera-

zioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella pec o alla casella

pec per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; c) nel giorno

e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato verifichè-

rà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effet-

tuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In ca-

so di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cau-

zione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo

della cauzione versata. Inoltre il professionista verificherà le offerte formula-

te, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richie-

sti, procedendo conseguentemente all'esito alla abilitazione dei partecipanti

per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Si

precisa, altresì, che i dati personali di ciascun offerente non sono 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 pro-

cederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi

distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Infine, si precisa che qualora nel giorno ed all'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle stesse non si riscontri

l'avvenuto accredito delle somme sul predetto conto corrente, l'offerta sarà considerata inefficace. Analogamente saranno dichiarate inefficaci le offerte

pervenute oltre il termine stabilito, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo di riferimento/valore base d'asta, le offerte non accompa-

gnate da cauzione prestata con le modalità sopra precisate, le offerte con cauzione inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte,

in ipotesi 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 e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato

nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta)

l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo

luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conse-

guire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di

circostanze specifiche e concrete, da indicarsi espressamente nel verbale; in

secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli

art. 588 e 589 c.p.c.

In tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione

dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

a) in primo luogo ed in ogni caso ad avviare la gara tra gli offerenti *ex*

art. 573 c.p.c. con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sulla
base **dell'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, che**

non potranno essere inferiori a quanto di seguito indicato; b) all'esito della

scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professio-

nista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle deter-

minazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista indivi-

duerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei

seguenti elementi: 1) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto

(saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario

che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); 2) in caso di mancanza

di rilanci, a parità di prezzo offerto, I) maggior importo della cauzione pre-

stata; II) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il

versamento del prezzo; III) a parità altresì di termine per il versamento del

prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il mi-

glior 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 nel presente 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 mi-

glior 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 nel presente avviso di vendita, 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.. In questo ultimo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Si precisa che:

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

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo sopra indicato;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

- la gara avrà termine alle ore 11,00 del 12 FEBBRAIO 2026. La delibrazione 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).

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).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preli-

minari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

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

- decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore.

Al termine, il professionista delegato procederà **all'individuazione della migliore offerta** in conformità ai criteri suindicati.

In caso di aggiudicazione, il **saldo del prezzo** dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**. Si precisa che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo al-

ternativamente mediante: **a)** bonifico bancario sul conto corrente intestato al

Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura, con la pre-

cisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà

rilievo alla data dell'ordine di bonifico; **b)** consegna al professionista delegato

di un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli proce-*

dura esecutiva n. 283/2024 r.g.e.". In caso di inadempimento dell'obbligazione

di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate

dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa *ex*

art. 587 c.p.c..

Nello stesso termine e con le medesime modalità sopra indicate,

l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario pari al venti

per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a

cura del professionista delegato, per gli oneri tributari, i compensi e le spese

di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, salvo con-

guaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutte le opera-

zioni delegate.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acqui-

sto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà depositare,

contestualmente al versamento del residuo prezzo, sempre nel termine di 120

giorni dall'aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, sito

in Napoli alla via Po n. 1 parco Parva domus, copia del contratto di mutuo

e/o ogni altra documentazione inerente il finanziamento richiesto, ai fini

dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata

in perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero

richiamata) compresi gli accertamenti dal medesimo stimatore effettuati circa

la regolarità urbanistica (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i

presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, V co. E 40, VI comma, legge n. 47/85 e ss. modifiche ed integrazioni). La vendita ha luogo

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 concer-

nenti 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 com-

presi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero

derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vi-

genti, spese condominiali non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non

considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non po-

tranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, es-

sendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pi-

gnoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le spese per la cancella-

zione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno poste a ca-

rico dell'aggiudicatario. La liberazione dell'immobile, laddove occupato, sarà

effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico

dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico

dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta

a versarla nei termini previsti o, al massimo, improrogabilmente, nei 120

giorni dall'aggiudicazione.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- a) la vendita non ha avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non ha avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non ha 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 inferiore al valore d'asta.

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Al presente avviso di vendita, all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima viene data pubblicità, mediante:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art.

490c.p.c., comma 1, almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

b) inserimento sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione

anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), www.asteanunci.it e

www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it almeno 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, il valore d'asta e l'offerta minima,

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;

d) 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 in vendita;

Maggiori informazioni saranno fornite da custode giudiziario, avv. Stefano Sorgente (tel. 081649044 - cell. 3334421542) disponibile, su appuntamento, per la visione dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti secondo le

seguenti **modalità di visita dei beni pignorati**: gli interessati a presentare offerta



ferta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo

congruo prima della data fissata per la vendita ed a tal fine devono inoltrare

richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque

prendendo contatti con il custode giudiziario, con l'avvertenza che la richie-

sta non può essere resa nota a persona diversa dal custode giudiziario. Inol-

trata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile.

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, venerdì 21 novembre 2025

Il professionista delegato

avv. Stefano Sorgente

