

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare n.r.g.e. 307/2021, XIV sezione civile Tribunale di Napoli, Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Manuela Granata.

L'avv. Marco D'Arcangelo, con studio in Napoli alla via Merliani n. 170, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

ASTE
GIUDIZIARIE® A V V I S A

che il giorno **20 ottobre 2026 alle ore 16.00**, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA'ASINCRONA del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Precisa che:

- (a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente **con modalità telematiche** ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il **19 ottobre 2026**;
- (b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

NOTIZIE RELATIVE ALL' IMMOBILE

VALORE E DESCRIZIONE DEL CESPITE EX ART. 568 C.P.C. E SITUAZIONE URBANISTICA

Si rinvia alla perizia di stima dell'ing. Alba De Pascale che forma parte integrante del presente avviso.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE € 82.038,00 (ottantaduemilatrentotto/00) - offerta minima efficace € 61.528,50 (sessantunomilacinquecentoventotto/50)

Rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00 (duemila/00)

Descrizione

Diritto di proprietà **gravato dal diritto di abitazione** (titolare del diritto di abitazione nata nel 1982) di:

A) **appartamento** posto al piano quarto della scala A, int. 8A, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Napoli alla via Aniello Falcone n. 290A, composto da soggiorno, cucinino, due camere, due bagni, e due balconi, confinante con pianerottolo e scala condominiale, unità aliena (p.lla 565, sub 5) e cortile condominiale su più lati ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. AVV, F. 14, p.lla 656, sub. 6, z.c. 6, cat. A/2, cl. 6, cons. 5 vani, sup. cat. tot. 86 mq., tot. escl. aree scoperte 83 mq., rendita € 800,51;

B) **box auto** delle dimensioni di circa 18 mq, posto al piano terra, con accesso dal cortile interno, del medesimo fabbricato di via Aniello Falcone, confinante con androne e scala condominiale, unità aliena (p.lla 565, sub 105) e cortile condominiale ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. AVV, F. 14, p.lla 656, sub. 104, z.c. 6, cat. C/6, cl 8, cons. 18 mq., sup. cat. tot. 20 mq., rendita € 215,67.

L'esperto stimatore nominato dal G.E., ing. Alba De Pascale, nella perizia di stima che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale integralmente si rinvia, ha precisato che: *"L'odierno subalterno 6, dunque, deriva dal frazionamento dell'originario e più ampio subalterno 2. Detto subalterno 2, costituito nel 1979, subisce una prima modica nel 2014, per diversa distribuzione interna, salvo poi essere frazionato a generare i subalterni 5 (alienato a terzi) e 6 (pignorato)"* nonché che: *"L'odierno subalterno 104, dunque, deriva da frazionamento e fusione degli originari, limitrofi tra loro, locali censiti con i subalterni 1 e 44 della p.lla 656. Dette ultime unità sono state fuse e rifrazionate con dimensioni diverse a costituire il box sub 104 (pignorato) e la cantinola sub 105 (alienata a terzi)"*.

L'ing. De Pascale in merito alla **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** ha poi specificato che: *"I beni staggiti afferiscono ad un fabbricato per civili abitazioni edificato al principio degli anni '50 in virtù della Licenza Edilizia n. 296/50, pratica n. 271/50, e dichiarato abitabile con Licenza del 29/02/1951, pratica n. 193/51. Di detta licenza edilizia vi è pieno riscontro nei registri comunali, come risulta dalla allegata attestazione del competente ufficio tecnico (Sportello Unico Edilizia Privata). A fronte di detto riscontro, il comune certifica, con l'allegata comunicazione PG/2023/325252, l'impossibilità di estrarre le copie dei relativi fascicoli a causa dell'interdizione all'accesso dei locali di archivio posti presso la sede di Soccavo. Lo stesso ufficio, però, fornisce copia dei grafici allegati alla Licenza di Abitabilità del 1951. I grafici rappresentano uno stato dei luoghi pressoché conforme all'attuale assetto del manufatto, a meno di variazioni puntuali apportate, negli anni, dai singoli proprietari (vedasi verande e/o manufatti in copertura). L'unica difformità, "comune e rilevante", che si ravvisa riguarda la forma e l'estensione dei balconi, per tutti i livelli, posti sui fronti nord e sud del fabbricato. Si tratta di una modifica realizzata evidentemente all'atto stesso dell'edificazione che compare in qualunque altro atto successivo (pratiche edilizie, planimetrie catastali, atti di provenienza) senza eccezioni o provvedimenti di natura amministrativa. E' presumibile che detta modifica sia stata ratificata come variante in corso d'opera e che nel fascicolo della pratica di abitabilità non risultino tutti i grafici del caso. Nel detto fascicolo, infatti, per il piano terra, ad esempio, compaiono due grafici, di cui il più aggiornato è conforme allo stato dei luoghi realizzato. Non risultano le stesse tavole anche per il piano tipo che, invece, appaiono, in forma di stralcio, come allegati all'atto di compravendita del 1952 con cui la madre della sig.ra @@@@ acquista alcuni beni afferenti al fabbricato. L'assenza, per altro, del fascicolo principale (pratica n. 271/50) non consente di verificare se detta modifica, come presumibile, sia stata o meno ratificata come variante in corso d'opera. Si ritiene, pertanto, di poter considerare trascurabile la circostanza. Per quanto concerne le unità staggite, a partire dall'assetto della licenza originaria (rappresentato anche nei grafici allegati all'atto di compravendita rogato dal notaio Ugo Abbate nel 1952 con cui la madre della sig.ra @@@ acquista i beni), si rilevano sensibili modifiche postume. In particolare, l'appartamento int. 8, da cui deriva la consistenza staggita, nel corso degli anni è stato oggetto della realizzazione di due verande: l'una contenente l'attuale cucina e l'altra costituente ampliamento, su quota parte del limitrofo originario balcone, dell'attuale camera da letto e annesso bagno. La realizzazione, avvenuta sine titulo, è stata poi oggetto di una pratica di condono ai sensi della legge 47/85, presentata dalla sig.ra @@@@ in data 22/05/1986 e acquisita al protocollo con n. 171256, a fronte della quale, in data 03/08/2007, è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria con Disposizione Dirigenziale n. 1060. Nel 2019, come più volte ribadito, l'unità è stata oggetto di un frazionamento, da cui è scaturita la consistenza staggita. Per detto frazionamento, in vero, lo Sportello*

Unico per l'Edilizia del comune di Napoli, con nota PG/2023/288718, riscontra alla scrivente la sussistenza di quattro pratiche (CILA 5557/2018 – CILA 5941/2018 – CILA 563/2019 e CILA 1103/2019). Le pratiche risultano contenere, ogni volta, un assetto documentale diverso ossia in aggiunta rispetto alla precedente, fermo restando la tavola grafica e la relazione descrittiva che si riferiscono sempre alla medesima, uguale, attività di frazionamento. Solo l'ultima, la CILA 1103/2019, sembrerebbe completa di tutta la documentazione di rito. L'ufficio, però, non ne riscontra l'avvenuta chiusura, sebbene non si possa escludere che sia stata effettuata. In ottemperanza al regolamento edilizio, inoltre, la sig.ra @@@ ha anche provveduto a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo edilizio, a rogito del notaio Alberto Mario Mancini, rep. 2050/1458 in data 30/04/2019, trascritto il 03/05/2019 ai nn. 12322/9377, con il quale si impegna a non ulteriormente frazionare l'unità. Rispetto ai contenuti dell'ultima comunicazione (CILA 1103/2019) i luoghi non sono, per altro, nemmeno pienamente conformi a causa di una piccola difformità di distribuzione degli ambienti, in particolare, del ripostiglio che risulta realizzato in altra posizione rispetto a quanto raffigurato nei grafici di progetto. La discrasia può essere sanata con una mancata CILA che, all'uopo, rappresenta un'occasione per bonificare il confuso assetto di cui sopra. Per quanto attiene al box auto, si riscontra una attività di fusione e frazionamento dei due locali originari. Il box staggito, infatti, deriva dall'ampliamento dell'originario subalterno 1 della particella 656 a scapito del limitrofo locale cantina subalterno 44. La variazione, eseguita sine titolo, è stata poi sanata con la mancata CILA n. 1759/2019 presentata in data 24/07/2019 e riscontrata/vistata dall'ufficio competente in data 07/08/2019. Rispetto ai contenuti della detta pratica lo stato dei luoghi è conforme. A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che: • In allegato all'atto rogato dal notaio Sergio Marcone in data 24/05/2019, rep. 3658, risulta copia dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto per l'appartamento staggito in data 22/05/2019, prot. n. AENGR 365268, a firma del geom. Eugenio Di Franco e ancora in corso di validità; • Non si rinvenivano le dichiarazioni di conformità degli impianti delle unità; • Per il fabbricato di afferenza dei beni risulta rilasciata una Licenza di abitabilità in data 29/02/1951, pratica n. 193/51; non risulta analogo titolo per il nuovo e aggiornato assetto dei luoghi. Atteso tutto quanto sopra, in particolare per l'appartamento, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere alla piena regolarizzazione dei luoghi e alla messa a norma degli impianti e, a seguito di dette attività, ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità, potrà presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la Segnalazione Certificata di Agibilità secondo le modalità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. I costi di detto processo verranno valutati e scorporati dal valore di mercato dei cespiti. Per dette detrazioni si rinvia al capitolo relativo alla stima e, in particolare, a quello degli adeguamenti dei valori di mercato" nonché che: "il fabbricato cui afferiscono le unità oggetto del presente lotto ricade nella zona territoriale omogenea A, insediamenti di interesse storico, con prevalenza di Unità edilizie di base otto/novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco, art. 92 della variante al PRG vigente per il territorio del comune di Napoli. L'area non è soggetta a vincolo di carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39)".

L'esperto stimatore in merito ai **vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, e non cancellabili con decreto di trasferimento**, ha precisato che:

“• Come più volte esemplificato, i beni staggiti (appartamento e box auto) risultano **gravati da diritto di abitazione vitalizio** a beneficio della sig.ra @@@@, nata @@@@, diritto dalla stessa acquisito in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Sergio Marcone in data 24/05/2019, rep. 3658, trascritto a Napoli 1 il 11/06/2019 ai nn. 16417/12493;

• Come già esemplificato, i beni staggiti (appartamento e box auto) risultano afferenti ad **un fondo patrimoniale** costituito con atto rogato dal notaio Enrico Marra in data 04/02/1994, rep. 44605/8172, trascritto il 16/02/1994 ai nn. 3131/2202, a favore e contro i sig.ri @@@ @@@, nata @@@@, e @@@@, nato a @@@@ il @@@@, e gravante, tra altro, sulla piena proprietà dell'appartamento al piano quarto della scala A int. 8 del fabbricato di via Aniello falcone n. 290 A, censito con il subalterno 2 della particella 656 (da cui deriva, per frazionamento, l'attuale sub 6 della p.lla 656), sulla piena proprietà del box auto interno M al piano terra del medesimo fabbricato, censito con il subalterno 1 della particella 656 (da cui deriva, per frazionamento e fusione, l'attuale sub 104 della p.lla 656), sulla nuda proprietà del locale cantina (adiacente al box M e oggetto, con lo stesso, del frazionamento e fusione che hanno portato all'attuale sub 104), al tempo, annesso dell'appartamento al piano quarto della scala A int. 9 del medesimo fabbricato, insieme censiti con il subalterno 3 della particella 656.

• Risulta, infine, trascritto in data 03/05/2019 ai nn. 12322/9377 un atto unilaterale d'obbligo edilizio, a rogito del notaio Alberto Mario Mancini, rep. 2050/1458 del 30/04/2019. Con detto atto la sig.ra @@@@, nata a @@@@, con l'avallo e il consenso del marito @@@@, si impegna a non frazionare ulteriormente l'unità abitativa di via Aniello Falcone n. 290A, già oggetto di frazionamento nel 2019 (con CILA n. 1103/2019) in virtù del quale dall'originario sub 2 sono state costituite le unità sub 5 e 6 della p.lla 565, il tutto in conformità del regolamento edilizio comunale:

• Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso" (sottolineato e grassetto aggiunti n.d.r).

L'ing. De Pascale ha infine rilevato che: "Il fabbricato di afferenza delle unità staggita e le relative pertinenze non risultano edificati su suolo demaniale" e che: "beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà".

PROVENIENZA

Il diritto di abitazione sugli immobili pignorati (appartamento e box) è pervenuto alla titolare in virtù di atto di compravendita del 24 maggio 2019 per notar Sergio Marcone, rep. 3658, racc. 2016 trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, l'11 giugno 2019 ai nn. 16417 di Registro Generale e 12493 di Registro Particolare.

La piena proprietà del box è pervenuta all'esecutata in virtù di **atto di compravendita** del 31 dicembre 1991 per notar Mario Ferrara, rep. 44414, racc. 11788, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, il 29 gennaio 1992 ai nn. 3298 di Registro Generale e 2706 di Registro Particolare.

La piena proprietà dell'appartamento è pervenuta all'esecutata in virtù di successione testamentaria trascritta presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 25 febbraio 1975 ai nn. 2182 di Registro Generale e 1633 di Registro Particolare. Inoltre è stata **trascritta accettazione tacita dell'eredità** presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 17 ottobre 2022 ai nn. 29575 di Registro Generale e 22437 di Registro Particolare.

Per l'ulteriore provenienza ci si riporta alla perizia di stima depositata nel fascicolo d'ufficio che forma parte integrante del presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili pignorati sono occupati dall'esecutata nonché dalla titolare del diritto di abitazione unitamente al suo nucleo familiare.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Marco D'Arcangelo.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

N.B. La presentazione dell'offerta implica la dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita e della perizia di stima nonché di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

-la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli **ed intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** recante il seguente IBAN: - **IT 24 E 03268 22300 052849400443** (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI

OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;

-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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

-se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E 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; oppure:

(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. 68/2005; 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 seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

-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 DM n.32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato marcodarcangelo@avvocatinapoli.legalmail.it;

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in **un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli **ed intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** recante il seguente IBAN: **IT 24 E 03268 22300 052849400443** (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

Il bonifico, con causale ***"Proc. Esecutiva n. 307/2021 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, con **l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.**

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, 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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, 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, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o presso altra struttura tecnicamente idonea.

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

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte 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.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

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

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.

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 indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista delegato:

(a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **plurimi rilanci**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle 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.

In particolare:

- 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 come 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 secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, **il giorno 22 ottobre 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 sino 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 l’esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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 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 (tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS) 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 al *download* del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all’individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all’eventuale aggiudicazione tenendo presente che 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.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

All'uopo, si segnala che la vendita potrà eventualmente essere soggetta ad iva ex D.P.R. 633/72, la cui imposta verrà calcolata sul valore di aggiudicazione e sommato allo stesso.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 307/2021 R.G.E.**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione (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 corrente su cui bonificare l'importo.

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 abbia 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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 585 c.p.c..

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;
- si 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..

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 307/2021 R.G.E.**" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, 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, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode entro il momento della redazione del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Si rinvia alla perizia dell'ing. Alba De Pascale che forma parte integrante del presente avviso.

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

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Marco D'Arcangelo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

1. il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

a) per intero sul **Portale di Vendite Pubbliche** unitamente alla relazione di stima e alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

2) sarà effettuata la pubblicità della vendita:

- tramite pubblicazione sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- tramite pubblicazione - attraverso 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;

3) sarà effettuata la distribuzione di n. **500 missive** non nominative ad uso della pubblicità commerciale.

inserirle nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Marco D'Arcangelo 081.0491814.

Il professionista delegato

avv. Marco D'Arcangelo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®