

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**AVVISO DI VENDITA**

**I° RIBASSO**

**Proc. esec. R.G.E. n. 323/2023**

**V SEZIONE CIVILE**

**G.E.: Dott. Guglielmo Manera**



L'Avv. Valeria Tramontano, con studio in Napoli (Na) alla Via Dei Mille n. 47, delegato in data 22.01.2024 e in data 06.11.2025 per il compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N° 323/2023 del Tribunale di Napoli

**AVVISA**

**Che il giorno 24 Febbraio 2026 alle ore 16:00**

si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE**

**CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

della piena proprietà del compendio pignorato e qui di seguito individuato e descritto

**BENE IN VENDITA**

**Appartamento sito nel Comune di Pozzuoli (NA) in via Montenuovo Licola Patria n. 136  
(già via Domitiana Km 15,500)**

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso appartamento, sita nel Comune di Pozzuoli (NA) in via Montenuovo Licola Patria n. 136 (già via Domitiana Km 15,500), facente parte del "Parco La Giara", un complesso a vocazione turistica, costituito da villette ad uso ricettivo e da due edifici. Si compone di piano terra e primo piano. L'appartamento è composto: al piano terra da ingresso con scala di accesso al piano superiore, tre camere, wc, ripostiglio, corridoio e terrazzino; al primo piano da salone, cucina, w.c. e ampia balconata. L'immobile, con accesso dal viale comune, occupa il piano terra e il primo piano dell'estremità Est dell'edificio e presenta affacci su tre lati sia al piano terra che al primo piano.

Ha una superficie utile calpestabile coperta pari a mq.125, oltre alla superficie utile scoperta dei balconi pari a mq. 22 per il terrazzino e 23 per la balconata per una superficie interna utile

calpestabile totale pari a mq. 54 al piano terra e 54,5 al primo piano, oltre alla superficie occupata dalla scala di 5,73 mq, per una superficie commerciale pari a complessivi mq. 125.

### Confini

confina a Est con particella 288, a Nord e a Ovest con viale di accesso comune, a Sud con particelle 287 e 294. L'immobile corrispondente al sub 14 confina a Est con sub 1, a Nord con viale comune, a Ovest con sub 3 al piano terra e sub 12 al primo piano, a Sud con particella 294.

### Estremi catastali

**Foglio 16, p.la 293, sub 14**, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani; Totale: 140 mq Totale escluse aree scoperte 129 mq

### Stato di occupazione

L'immobile è occupato dal debitore.

<b>PREZZO</b>	<b>BASE</b>	<b>RIBASSATO:</b>	<b>Euro</b>	<b>184.905,00;</b>	(euro
					centoottantaquattromilanovecentocinque virgola zero zero).

**OFFERTA MINIMA:** Euro 138.678,75; (euro centotrentottomilaseicentosettantotto virgola settantacinque).

**LE OFFERTE IN AUMENTO** in caso di gara minimo: **Euro 4.000,00** (euro quattromila virgola zero zero).

### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Come si evince dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio e dagli atti di cui al fascicolo ai quali si rinvia:

*Lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali inserite in catasto nel 1990. Le differenze riscontrate sono numerose e riguardano tutto l'edificio. Dalla ricostruzione dello stato attuale dell'edificio (Tav. 4), operata attraverso le planimetrie catastali e il rilievo a vista e la successiva sovrapposizione dei grafici elaborati (Tav.9), sono evidenti sia differenze dimensionali, peraltro accertate dal rilievo metrico del sub di proprietà del debitore, sia un numero di appartamenti minore rispetto a quello rappresentato.*

*Osservando le planimetrie catastali evidenziate con il colore rosso, al piano terra dovrebbero esserci 7 subalerni ma le porte di ingresso sono 9; al primo piano dovrebbero esserci 7 subalerni corrispondenti ad altrettanti appartamenti, nelle singole planimetrie sono rappresentate le scale di accesso interne che non trovano riscontro nel piano inferiore;*

Per quanto riguarda il sub 14 non vi è conformità con la planimetria catastale perché sono state operate trasformazioni interne ed esterne in difformità sia alla D.I.A. presentata nel 2006, sia alla concessione in sanatoria richiesta nel 1986 e ricevuta nel 2006.

Nel grafico seguente stralciato dalla Tavola 10, sono evidenti, soprattutto le differenze delle facciate, più facilmente individuabili nelle viste assonometriche.

d) Conformità edilizia dell'edificio (Allegato 14 \_ Certificazioni SUE)

Il Parco La Giara è stato edificato con Licenza Edilizia n.74 del 30 luglio 1968 (richiesta prot. 10383/68) rilasciata per "centro turistico alberghiero Via Domitiana". Non sono stati reperiti i grafici e, pertanto, non è possibile pronunciarsi riguardo alla conformità della costruzione alla licenza rilasciata.

e) Conformità edilizia del sub 14 (Allegato 15 \_ Tav 12 Condono; Allegato 15.1 \_ Sanatoria)

-Concessione edilizia in sanatoria:

Risulta presentata, il 20 settembre 1986, Istanza di Concessione edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85, relativamente ad opere realizzate abusivamente, in Pozzuoli (NA), alla Via Domitiana Km 15,500 consistenti in "Ampliamenti al piano terra e al primo piano su preesistente unità abitativa". Le suddette opere hanno comportato un incremento di volume di 98,72 mc su complessivi 458,74 mc dell'intero edificio. Le superfici da sanare sono state individuate come segue:

Piano terra: 11,67 mq

Primo piano:  $8,39 + 4,25 + 5,70 = 18,34$  mq

Visto il parere favorevole anche della Commissione per il Paesaggio, necessario perché l'edificato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, visto il silenzio/assenso della Soprintendenza B.A.P.P.S.A.D. che non ha ritenuto di dover procedere, nei termini previsti, all'annullamento dell'istanza, è stato concesso parere favorevole il 6 febbraio del 2006, ai sensi dell'art. I del D.L. vo 490/99 abrogato dall'art. 146 del D.lgs. 142/2004.

Dichiarazione di Inizio Attività (Allegato 16 \_ Tavv. 11,12,13 Conformità edilizia sub 14; Allegato 16.1 \_ Documentazione DIA)

Lo stato dei luoghi è **difforme** dalla DIA presentata il giorno 8 febbraio 2006, con la quale si sarebbe dovuto intervenire con opere di manutenzione straordinaria volte a modificare l'assetto interno, sostituire gli impianti e intervenire sui fenomeni di umidità di risalita.

Dai grafici allegati e dalla relazione di accompagnamento, si evince che non sarebbero state effettuate modifiche delle facciate, intenzione ribadita nella dichiarazione rilasciata dal proprietario, in pari data, ai sensi del D.P.R. 28.12.200 N. 445.

Elenco delle difformità riscontrate:

PIANO TERRA

-Sostituzione delle pareti vetrati con muratura e conseguente acquisizione di volume chiuso non autorizzata;

- Chiusura delle finestre che affacciavano nella veranda;
- Apertura di finestre, peraltro, di dimensioni diverse le une dalle altre;
- Spostamento della porta di ingresso nella posizione ante condono;
- Disposizione degli ambienti interni non congruente con il progetto presentato;
- Sostituzione e spostamento degli infissi della facciata Sud, le porta-finestra sono state sostituite da balconi a due ante diversi per dimensione e posizione.

### PRIMO PIANO

-Ampliamento della veranda tramite l'aggiunta di un ulteriore corpo che lambisce il parapetto e al quale si accede esclusivamente dal balcone;

-Sostituzione e spostamento degli infissi della facciata Sud, le porta-finestra sono state sostituite da balconi a due ante diversi per dimensione e posizione. Le finestre preesistenti sulle altre facciate sono state sostituite con infissi di dimensioni diverse;

-Disposizione degli ambienti interni non congruente con il progetto presentato:

Le opere che hanno apportato modifiche delle facciate si **configurano come abusi edilizi** e, pertanto **non sono sanabili**; le difformità interne invece sono assentibili ma devono essere regolarizzate. L'iter burocratico per ripristinare lo stato dei luoghi pregresso e ottenere al contempo la regolarizzazione delle difformità interne riscontrate al precedente punto, è il seguente:

- Presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per demolizione e ripristino allo stato di cui al permesso di costruire in sanatoria, anche relativamente alle modifiche interne.

Ovviamente, laddove il ripristino avvenga all'esatta consistenza del manufatto (anche a livello di prospetti) come assentita nel condono rilasciato, non vi sarà necessità di acquisire atto di assenso paesaggistico in quanto già acquisito il relativo parere in sede di procedimento di condono edilizio.

Costi da sostenere (Allegato 18 – Computo metrico estimativo)

Presentazione della SCIA sono dovuti € 110,00 titolo di diritti di istruttoria oltre onorario ad un professionista abilitato.

Variazione delle planimetrie catastale: sono dovuti € 50,00 all'Agenzia delle Entrate oltre onorario ad un professionista abilitato.

Opere edili: € 11.956,00”

### CERTIFICAZIONI

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Per il fabbricato non sono state rinvenute le licenze di Agibilità e/o Abitabilità.

## PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto ai debitori per acquisto fattone il 04.01.2006 con atto del Notaio Alifano, rep. 57838, racc. 11880, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il successivo 10.01.2006 al n. 16245 e trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 addi' 11/01/2006 ai nn.1337/825.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web “Offerta telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica ([www.doauction.it](http://www.doauction.it)).
- Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita.
- La vendita si terrà il giorno 24.02.2026 alle ore 16.00 attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato. In tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.
- Si precisa che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

## MODALITA' DI SVOLGIMENTO 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](http://www.doauction.it) .

Il referente della procedura incaricati delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Valeria Tramontano.

## 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 attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([www.doauction.it](http://www.doauction.it)) attraverso il link presente nella scheda dettagliata del lotto posto 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. 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**

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM 32/15, ovvero:

- 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'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- f) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- g) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- h) l'indicazione del referente della procedura;
- i) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- j) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- k) l'importo versato a titolo di cauzione;

- 1) 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;**
- m) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

- 1) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita GRUPPO EDICOM S.p.A. (già EDICOM SERVIZI S.r.l.) aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE – ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE)** dell'importo della cauzione;
- 3) 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);
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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:

- 1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:
- 2) trasmessa direttamente 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 (i) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; (ii) 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 DM n.32 del 2015.

**Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi documenti allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:**

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità 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 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 pec del professionista delegato [valeriatramontano@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:valeriatramontano@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

## CAUZIONE

La cauzione, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita GRUPPO EDICOM S.p.A. (già EDICOM SERVIZI S.r.l.) aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 67 F 03268 04607 052737800863** (I TI – SEI SETTE – EFFE – ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE). Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 323/2023 R.G.E., 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 decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in 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 concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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 sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

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, dopo aver verificato sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione e del relativo ammontare, 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 rispetto al **valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione**

dello stesso (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precise.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

#### **1) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), 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 circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel 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 delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

#### **2) In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:**

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, come appresso indicato;

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: (1) maggior importo del prezzo offerto; (2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) infine procederà 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

Come detto, la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione del bene.

All'uopo si precisa che:

- 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;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come indicato in calce alla descrizione del bene;
- 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 (quindi avrà termine il giorno **26 Febbraio 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 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 procedure 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, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

### **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 di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 323/2023".

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

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, con le ulteriori conseguenze 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, salvo diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le medesime modalità, ovvero:

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (che il delegato comunicherà) con l'indicazione del numero di procedura. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al **"Tribunale di Napoli Proc. Esec. RGE n. 323/2023"**, con causale "versamento fondo spese di trasferimento".

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario, che dovrà inoltre adempiere agli obblighi di cui all'art. 585, comma IV, c.p.c.

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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se è indicata una differente quadratura nella perizia e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, c.c.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di

adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque, l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le 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, 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 derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

### DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Il professionista delegato acquisirà dall'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.

Nel caso in cui, entro il termine del saldo prezzo, non è resa la dichiarazione, il professionista delegato predisporrà bozza di decreto di decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa e restituzione del saldo prezzo e del fondo spese all'aggiudicatario decaduto.

### **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 d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

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

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, previo appuntamento con il custode giudiziario e professionista delegato Avv. Valeria Tramontano. In proposito si avverte fin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita. La richiesta di visita potrà essere avanzata a mezzo dell'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche. Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato, con studio in Napoli, Via Dei Mille n. 47, tel. 081/5524483 fax 081/19020143, e-mail [v.tramontano@studiotramontano.info](mailto:v.tramontano@studiotramontano.info).

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di

acquisto, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non so-no dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;;

4) invio a cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

Il presente avviso di vendita verrà comunicato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 09.12.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Valeria Tramontano