

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

PROC. ESEC. n.358/2023 R.G.E. - G.E. dott.ssa F. D'Auria

AVVISO DI VENDITA

Il dott. Cesare Mauro, con studio in Napoli, alla Via Riviera di Chiaia n. 263, custode e professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **7 APRILE 2026 alle ore 11,00** è fissata la vendita senza incanto con modalità telematica con eventuale gara in modalità asincrona dei seguenti immobili, siti in Ercolano (NA) alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n. 15, ex Via Viola 35/A costituenti **LOTTO UNICO**, e precisamente:
Fabbricato sito in Ercolano (NA) alla Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio Servo di Dio n. 15, ex Via Viola 35/A al primo piano del fabbricato, con accesso diretto dal disimpegno tra gli alloggi della scala (porta a destra), costituito da:
ingresso e disimpegno, due bagni, tre camere da letto di cui la matrimoniale con cabina armadio, ripostiglio ed ampio salone nella cui maggiore consistenza è stata ricavata la zona cottura e l'area pranzo, completa la consistenza un'ampia balconata terrazzata che costeggia per tre lati l'appartamento.
Il tutto è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune Ercolano con i seguenti identificativi:

Comune di Ercolano, Via Viola, 15 (in luogo dell'attuale Via Sacerdote Giuseppe D'Antonio servo di Dio, 15), foglio 3, particella 1039, sub. 105, categ. A/2, classe 6, consistenza vani 6, Rendita Catastale € 511,29.

L'immobile confina a nord con il cortile/giardino di proprietà di

terzi interposto tra la strada ed il fabbricato, ad est con il viale/cortile condominiale e con la scala, a sud e altro alloggio dello stesso piano e ad ovest con il viale d'ingresso annesso all'alloggio al piano terra.

Dalla perizia estimativa e successiva integrazione, redatta dal CTU P.I. Andrea Casillo agli atti della procedura risulta quanto segue:

" Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato fu realizzato nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso in totale difformità della licenza edilizia, rilasciata al signor Giuseppe Rossi, protocollo n. 5421 del 19 giugno 1968, la quale in luogo dell'odierno fabbricato ad uso abitativo prevedeva la realizzazione di un deposito al piano terra con due abitazioni al primo piano, le unità progettate avrebbero composto un fabbricato completamente diverso da quello poi realizzato.

E' opportuno far presente che l'epoca di realizzazione, trova riscontro anche negli atti catastali originari, i quali risalgono al giugno 1970.

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. e gli atti tecnici allegati alla licenza edilizia è risultato che l'alloggio pignorato, è difforme per dimensioni, volume e forma geometrica a quanto originariamente autorizzato con il titolo edilizio.

Per le difformità riscontrate non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, ed a quelli dell'ufficio condono del Comune di Ercolano, titoli edificatori abilitanti, richieste di titolo autorizzativo, permesso a costruire in sanatoria e/o istanze di condono.

Le opere abusive realizzate, non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che tutte le ragioni di credito per cui si procede, risultano essere posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (ultima legge in materia di condono edilizio), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, anche se le opere abusive fossero state realizzate anteriormente all'entrata in vigore della citata legge e rientrano per dimensioni e tipologia tra quelle sanabili, vista anche la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699 (la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva riguardano le ragioni di credito e gli abusi edilizi, i quali entrambi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio).

Resta chiaro che gli abusi edilizi accertati, essendo in contrasto con le norme urbanistiche vigenti oggi ed all'epoca della loro realizzazione (maggiori volumi e superfici, modifiche dei prospetti e della conformazione del fabbricato), non possono essere sanati in via ordinaria con l'applicazione dei disposti del DPR 380/01 (accertamento di conformità).

Per la legittimazione urbanistica dell'unità immobiliare, comunque condizionata dal rilascio dei nulla osta delle amministrazioni che hanno imposto i tanti vincoli ambientali insistenti sulla zona ove è posto il bene, l'aggiudicatario potrà procedere solo al ripristino dello stato dei luoghi alle previsioni del titolo edilizio, le opere dovranno effettuarsi in accordo con gli altri

comproprietari, dovendosi ripristinare anche parti comuni dell'edificio e tener conto degli ulteriori abusi che interessano le altre unità che compongono il fabbricato.

Alla luce di ciò, la possibilità di procedere alla legittimazione del solo bene pignorato, tenuto conto dei vincoli ambientali che tutelano la zona e delle stringenti norme di sicurezza per il cd. rischio Vesuvio, appare quasi impraticabile.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non è risultato essere stato mai richiesto, né rilasciato, il permesso di abitabilità.

Il bene pignorato ricade nella zona urbanistica AGRICOLA del previgente P.R.G. e nel III° ambito (frammento urbano e produttivo commerciale) del PUC vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale del 22 luglio 2020.

Il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali del 4 luglio 2002, avente valenza di norma immediatamente vincolante e prevalente sugli strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali, inserisce il fabbricato pignorato tra quelli rientranti in zona P.I.R. (protezione integrale con Restauro Paesistico Ambientale); gli interventi consentiti attengono, in linea generale, per i fabbricati esistenti, se legittimi, alla ristrutturazione ed al restauro conservativo, per le attuazioni particolari si rinvia alle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte

L'area dove ricade il bene pignorato:

- ☐ non ricade nelle zone sottoposte alla tutela dei vincoli archeologico e militare;
- ☐ rientra tra quelle sottoposte a vincolo del Decreto

Legislativo 42/04;

□ rientra nella perimetrazione della Legge Regionale n. 21/03 poi modificata dalla L.R. n.16/2014, che identifica i territori dei comuni rientranti nella cosiddetta zona rossa del Vesuvio ad alto rischio vulcanico; rientra nella zona 2 del Parco Nazionale del Vesuvio approvato con delibera n. 117/2010.”

Per ogni ulteriore chiarimento si rimanda integralmente alla perizia redatta dal CTU ed allegata al presente avviso.

Prezzo Base d'asta: Euro 245.000,00 (EURO DUECENTOQUARANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO)

L'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base ovvero, potranno ritenersi valide offerte non inferiori ad **Euro 183.750,00 (EURO CENTOTTANTATREMILASETTECENTOCINQUANTA VIRGOLA ZERO ZERO)**

tenuto presente che, ex art. 572 c.p.c., se il prezzo è inferiore (fino al detto limite di un quarto)rispetto a quello base, il professionista delegato valuterà se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c..

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti € 5000,00 (cinquemila euro)

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le **modalità telematiche** di seguito descritte, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/>) nonché anche attraverso il portale

(<https://www.spazioaste.it/>) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del singolo lotto posto in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le **ore 23:59** del giorno **6 APRILE 2026** (giorno precedente la data fissata per la vendita).

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.Net Spa. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il dott. Cesare Mauro.

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita;

-l'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- **all'offerta devono essere allegati:**

- a) copia documento d'identità e codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Asta Legale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 29 C 03268 22300 052136399672** (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice

fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

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

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

in via alternativa, l'offerta potrà essere: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno

eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

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

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

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

Si precisa 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, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata cesare.mauro@oedcecnapoli.it.

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

ASTE GIUDIZIARIE® CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura del 10% (DIECI PER CENTO) del prezzo offerto, dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTALEGALE.net Spa, acceso presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente IBAN: **IT 29 C 03268 22300 052136399672**, causale: **"Proc. Esecutiva n. 358/2023 R.G.E., Lotto Unico, versamento cauzione"**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

ESAME DELLE OFFERTE

- l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del

gestore della vendita telematica sopra indicato;

- 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 (<https://www.spazioaste.it/>), accedendo alla

stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata da parte del gestore alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati

- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

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

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nel caso di presentazione di unica offerta ammissibile:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- Se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso nei limiti di ammissibilità, (non inferiore al 75% del prezzo base indicato), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel caso di presentazione di più offerte ammissibili, si procederà:

- in primo luogo, ed in ogni caso, alla gara ex art.573 c.p.c., con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta.

Con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e siano presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- in secondo luogo, qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti si procederà alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai

fini dell'individuazione della migliore offerta - si terrà conto nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

Gara tra gli offerenti

- la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**. In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it/>);

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

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

Durata della gara

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

- la gara avrà termine alle ore 11.00 del 27 NOVEMBRE 2025 coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara);

- EXTRA TIME - Prolungamento gara: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci® e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16

(sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

Con la precisazione che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate;

Il professionista delegato all'esito, procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è

divenuta definitiva anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire con una delle seguenti modalità:

1) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale Napoli proc. esec. N. 358/2023 R.G.E"

2) bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura Tribunale di Napoli proc. esec. N. 358/2023 R.G.E con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

In quest'ultimo caso, l'aggiudicatario dovrà richiedere, per iscritto, al delegato, le coordinate del conto bancario intestato alla procedura per saldo prezzo.

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.

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà depositare una somma pari al venti per cento 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista delegato, a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato secondo le seguenti modalità:

- 1) mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "dott. Cesare Mauro"
- 2) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva Tribunale di Napoli N. 358/2023 R.G.E per spese di trasferimento e vincolato all'ordine del professionista delegato.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 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 sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà inoltre a:

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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si troverà al momento del decreto di trasferimento con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze,

accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del complesso di cui fa parte quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per alcun motivo.

Il trasferimento avviene senza alcuna garanzia relativa alla sicurezza degli impianti e senza attestato di certificazione energetica. Eventuali necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente ed eventuali oneri condominiali per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile viene venduto libero da trascrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento 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 delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario non dichiari di esentare il custode giudiziario dal compiere tali attività e/o di portarle a termine.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà avvalersi delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa dandone comunicazione scritta al professionista delegato entro il termine di versamento del saldo del prezzo.

Eventuali oneri condominiali saranno posti a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 del D.P.R. 380/2001 e 40 della legge 47/1985.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso trovano applicazione le vigenti normative di legge.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Al presente avviso viene data pubblicità tramite:

- 1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.
- 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, (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it,) nonché sui siti www.asteannunci.it e www.astalegale.net;
- 3) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" - sui siti Internet: Casa.it, e Idealista.it ;
- 4) invio di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Napoli e dal custode giudiziario e professionista



delegato dott. Cesare Mauro, recapito telefonico 081-7649893

disponibile, previo appuntamento da fissarsi esclusivamente

tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), per

la visione dell'immobile.

Napoli, 18 gennaio 2026

