

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

G.U. Dott. Gabriele Montefusco

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Cristina Marano, con studio in Napoli, alla via Carlo Poerio n. 89/A, nominata custode giudiziario nonché professionista delegata, giusta ordinanza di delega alla vendita emessa dal Giudice, dott. Gabriele Montefusco del Tribunale di Napoli, in data 04.06.2025 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 10 dicembre 2025 alle ore 11,00** è fissata la **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** dell'immobile pignorato, in seguito meglio descritto e alle condizioni riportate. Si precisa che, in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23,59 del giorno 9 dicembre 2025 (ovvero il giorno precedente la data della vendita).

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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

NOTIZIE RELATIVE ALL' IMMOBILE

Descrizione

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli alla Traversa 2 Cassano n.5, scala A, quinto piano, int.13, identificato con dati catastali Sez. SEC, F.8, P.lla 211, Sub. 51 derivante dalla soppressione del precedente sub.27, cat. A/2, classe 7, consistenza 7 vani, rendita euro 831,50.

Il fabbricato di cui fa parte è un edificio per civili abitazioni composto di sei piani fuori terra, incluso il piano terra, articolato in tre casse scale autonome, A B e C, l'immobile si compone di ingresso, 5 camere, corridoio, cucina, ripostiglio, 2 bagni, balcone verandato con affaccio sulla corte interna e ampio terrazzo verandato coperto da una struttura in legno.

Il prezzo base d'asta è determinato in €. 146.000,00. Aumento minimo € 3.000,00. L'offerta minima presentabile, corrispondente al 75% del valore d'asta, è di €. 109.500,00; nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, ex art. 572 c.p.c., sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

Il bene di cui sopra è meglio identificato nella relazione di stima a firma dell'esperto nominato, Arch. Fabrizio Liotta, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, visionabile sui siti *internet* <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto ai debitori esegutati in virtù di atto di compravendita rep. n.174215 per Notaio Concetta Palermi del 24/09/2002, trascritto il 01/10/2002 nn. 25892/18832.

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati.

DATI URBANISTICI

Il fabbricato, di cui il cespite è parte, ricade in Zona B – “Agglomerati urbani di recente formazione” - Sottozona b: “Espansione recente” del P.R.G. in vigore nel comune di Napoli.

Il fabbricato, di cui il cespite pignorato è parte, è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 76 del 1964, pratica edilizia n. 186 del 1963. Benché il S.U.E., Sportello Unico Edilizia del comune di Napoli, con certificazione prot. n. PG/2022/813531 del 10/11/2022 (Allegato M) confermi l'esistenza della suddetta Licenza Edilizia, comunica, tuttavia, di non poter fornire copia né dell'atto autorizzativo né dei grafici ad esso allegati né della pratica edilizia a causa 19 dell'inagibilità dell'archivio. Dalla certificazione si evince anche che per il fabbricato non risulta rilasciato alcun provvedimento di Abitabilità/Agibilità.

Dalle certificazioni dell'Ufficio Condono prot. n. PG/2022/0835384 del 18/11/2022 del comune di Napoli e dell'Ufficio Antiabusivismo prot. n.796452 del 04/11/202 del comune di Napoli si evince, inoltre, che in riferimento al cespite non risultano presentate istanze di condono, non sono presenti contenziosi amministrativi, né sono stati emessi provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale o ordinanze di demolizione. Vista l'irreperibilità dell'intera pratica edilizia, anche se l'immobile risulta realizzato in virtù della citata Licenza Edilizia n.76 del 1964, non è

possibile verificare la conformità dello stato attuale dei luoghi rispetto a quanto autorizzato e, quindi attestarne la legittimità urbanistica. Data la situazione, in sede di valutazione dell'immobile, si terrà conto dell'alea di incertezza relativa alla situazione urbanistica, applicando una decurtazione del 15% sul valore di stima.

Difformità edilizie ed urbanistiche:

La planimetria catastale pregressa del sub. 27, risalente al 13/09/1967 è, pertanto, l'unica rappresentazione grafica ufficiale disponibile del bene, coeva, all'incirca, alla data di ultimazione del fabbricato. Premesso che ciò non implica che detta planimetria del 1967 rappresenti lo stato legittimo dei luoghi, dal confronto fra questa e lo stato attuale dell'appartamento si rilevano le seguenti difformità per cui non si è rinvenuta documentazione comprovante la legittimità edilizia e che, pertanto, sono da ritenersi frutto di interventi abusivi:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni per spostamento e/o demolizione dei tramezzi;
2. Ampliamento di volume dei vani in muratura per lo spostamento delle pareti perimetrali dell'appartamento verso il terrazzo;
3. Ampliamento di volume per la trasformazione del terrazzo in ambiente verandato mediante la realizzazione di una copertura, leggermente spiovente, sorretta da una struttura in legno e chiusa lateralmente da infissi;
4. Ampliamento di volume per realizzazione di una veranda sul balcone con affaccio verso la corte interna;
5. Ampliamento della consistenza dell'originario sub. 27 mediante l'accorpamento e la fusione dell'unità immobiliare identificata con il sub. 53, di proprietà di terzi;

Fermo quanto premesso sull'impossibilità di attestare "ab origine" la legittimità urbanistica del bene, la difformità di cui al punto 1 è da considerarsi teoricamente regolarizzabile con pratica CILA in sanatoria. Le difformità di cui ai punti da 2 a 5 sono da ritenersi NON sanabili né in via ordinaria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 nè applicando l'art.40 della L.47/85 e l'art.46, comma 5, del DPR 380/01. Infatti, anche se le ragioni del credito risalgono all'iscrizione di ipoteca del 2002 gravante sul bene e sono anteriori all'ultima legge di condono edilizio risalente al 2003, l'epoca di realizzazione degli abusi è successiva alla L. 326/2003 poiché la loro presenza ha data certa a partire dalla presentazione in Catasto della planimetria catastale del sub. 51 risalente al 24/07/2007.

Per quanto esposto, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi così come rappresentato nella planimetria catastale pregressa del sub.27. Si dovrà provvedere, pertanto alla demolizione

delle volumetrie abusive in muratura e alla rimozione della struttura in legno e degli infissi delle verande nonché al ripristino del confine con l'unità immobiliare sub.53. Vista l'entità delle opere di demolizione e ripristino, anche se teoricamente sanabile, la diversa distribuzione degli spazi interni, essendo strettamente correlata agli abusi non sanabili, nella pratica non può essere oggetto di regolarizzazione autonoma. Ne consegue, quindi, che ha poco senso quantificarne i costi di regolarizzazione. Il costo complessivo per la rimozione degli abusi è quantificabile in circa 30.000,00 €, comprensivo del trasporto a discarica dei materiali di risulta, degli oneri di smaltimento, dei diritti di segreteria e istruttoria pratica, oneri e sanzioni al comune nonché dell'onorario di un tecnico abilitato. È opportuno precisare che tale cifra include esclusivamente i costi delle opere di demolizione e rimozione degli abusi ma non comprende i costi per le opere di ripristino della fruibilità del cespite (ricostruzione delle murature perimetrali esterne, degli impianti, del tetto, distribuzione interna ecc..) che resteranno a carico dell'eventuale acquirente. Per ogni altra informazione si rimanda al testo integrale della perizia pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché su www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

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/pvp/>) nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.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 9 dicembre 2025 (ovvero il giorno precedente la data della vendita).**

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI S.R.L.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Cristina Marano.

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 al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo vigente €16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando la apposita funzione di iscrizione alla gara.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- b) l'indirizzo di 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 (es. 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, si precisa che sul campo CRO debbono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- 1) fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario, sul conto del gestore della vendita, aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN: IT67F0326804607052737800863 (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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

4) se il soggetto offerente è minorenne, 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;

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 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) 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: 1) 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; 2) 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 documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo p.e.c. 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 precisa che:

A) esclusivamente 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, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: cristinamarano@avvocatinapoli.legalmail.it ;

B) nel 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.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in una unica soluzione **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul **Conto Corrente Bancario** del gestore della vendita, acceso presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli al seguente codice **IBAN: IT67F0326804607052737800863 (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)** con causale **“Proc. Esecutiva n. 363/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito delle somme 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 ne siano le cause.

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche. Il gestore verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario

fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale **www.doauction.it**; 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.

Nello specifico, le **buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte, esclusivamente, al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate**; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.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 alla casella di posta elettronica certificata o 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:

Verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della

procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre, il professionista:

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

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte procederà come segue:

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

A) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

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

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale).

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

- Nell'ipotesi di presentazione di **PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI** si procederà:

A) 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, secondo le modalità di cui

all'avviso di vendita, 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 valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

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: 1) maggiore 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 saldo 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimento consequenziali.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le 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 sito www.doauction.it ;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11,00 del 12 dicembre 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 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 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 professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.
- Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

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

SALDO PREZZO

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

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

A) mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Napoli, n. 363/2022 R.G.E."

B) con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita. Con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

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.

Se il bene è 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: - l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; - 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.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, **nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate,** dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione salva diversa determinazione a cura del professionista).

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'Esecuzione.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.
- La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti, con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento, la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.
- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi potrà, eventualmente, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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:

- 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3) 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, conseguentemente:

a) a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
nonché:

b) ad assegnare al soggetto istante, termine in ogni caso non superiore 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto;

c) a trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- 1) Inserimento di un annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art.490 c.p.c. almeno **70 (settanta) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando una copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie.

2) Pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici, sui siti *internet* **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it**, **www.astalegale.net**, almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3) Pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti *internet* **Casa.it**, **Idealista.it**, **Bakeka.it**, almeno **40 (quaranta) 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 sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti *internet* ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4) n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona cui è ubicato l'immobile da porre in vendita almeno **20** giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte di acquisto.

Gli interessati hanno diritto ad esaminare il bene in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita e devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato/custode, con studio in Napoli, in Via Carlo Poerio n. 89/A, tel. 081/19137170 – fax 081/19137840 ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità.

Napoli, 19 settembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Cristina Marano