

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv.to Antonio Di Nocera, delegato per la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Elisa Asprone, con ordinanza del 11.11.2025, nella procedura esecutiva immobiliare n° 403/2023 R.G.E.

AVVISA

che il **giorno 08 aprile 2026 alle ore 11.00** presso il proprio studio in Napoli alla via Manzoni n. 152, procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** tramite la piattaforma www.doauction.it, dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

unità abitativa attualmente adibita a studio professionale, con uno stato di manutenzione generale dignitoso, posta al piano terra/rialzato, interno 2, con accesso diretto dal pianerottolo della scala, (*ingresso dalla porta a sinistra, per chi sale le scale*), attualmente utilizzato dalla figlia del debitore, [REDACTED] che la utilizza come studio professionale; l'alloggio si compone dei seguenti ambienti: saletta d'ingresso, piccolo corridoio di disimpegno, due bagni di cui uno senza luce ed aria diretta e quattro stanze di cui una doppia, l'appartamento non presenta balconi e spazi esterni aperti ma solo finestre.

In realtà l'attuale proprietario ha chiuso ed annesso all'ambiente n. 4 un piccolo balconcino preesistente, prospiciente il cotile interno, mediante la realizzazione di una veranda in alluminio anodizzato e l'eliminazione di parte della muratura perimetrale.

L'aggiudicatario, a sua cura e spese, provvederà al ripristino dello stato dei luoghi essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo.

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle di tutti gli altri ambienti sono rifinite con pitture sintetiche ad esclusione della parete est nella stanza n. 4 (*ex cucina*) che è munita di piastrelle; tutti i pavimenti sono in marmo, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica e grate di protezione in ferro.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti in buono stato e funzionanti; lo stesso, presenta la superficie utile calpestabile pari a 96,00 mq. circa, con altezza libera di 2,95 mt. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 100 circa.

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

L'appartamento, in catasto con gli identificativi, Comune di San Giorgio a Cremano - Via Luca Giordano, 20, foglio 3, particella 732, sub. 58, scala C, piano terra, interno 2, categ. A/2, cl. 5, cons. vani 6, rendita € 635,24, confina a nord con la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato, ad est con l'alloggio int. 1 della scala D dello stesso fabbricato, a sud con l'alloggio int. 1 della scala C e ad ovest con via Scarlatti.

Provenienza e stato di occupazione:

Gli immobili, tra la trascrizione del pignoramento, [REDACTED] ventennio precedente alla notifica dello stesso, sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà *intervivos*, in particolare la cronologia presenta i seguenti passaggi:

- il bene pervenne al debitore, [REDACTED], per acquisto fattone dalla società "[REDACTED]" con atto di compravendita per [REDACTED] da S. Giorgio a Cremano (NA) del 22 marzo 2012, rep. 201348;
- al dante causa del debitore il bene pervenne per acquisto fattone dalla società "[REDACTED]" con scrittura privata autenticata nelle firme il 26 luglio 2005 dal notaio [REDACTED] da Afragola rep. 10384;
- alla società "[REDACTED]" il bene pervenne per acquisto fattone dai signori [REDACTED] con scrittura privata autenticata nelle firme l'11 novembre 2002 dal [REDACTED] fragola rep. 1071.

Nel corso degli anni, l'immobile è stato oggetto di due variazioni catastali sostanziali, entrambe di modifica della destinazione d'uso (*da abitazione ad ufficio e viceversa*); le due variazioni hanno modificato il subalterno originario (28 l'originario, 107 con il primo cambio e 58 con il secondo cambio d'uso) nessuna modifica ha interessato l'originaria particella catastali.

L'alloggio è in possesso del debitore esecutato

Situazione urbanistica ed edilizia:

L'alloggio pignorato è destinato ad abitazione; destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti oggi ed all'epoca della realizzazione del bene, nella zona territoriale omogenea e che risulta conforme a quella prevista dal titolo edilizio.

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, è la zona B (*aree totalmente o parzialmente edificate*) di cui alle norme d'attuazione del Piano Regolatore della città di San Giorgio a Cremano, approvato con Decreto del Presidente

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

Giorgio a Cremano, ricade nella zona rossa per il rischio Vesuvio di cui alla Legge Regionale n. 21/2003 poi modificata dalla L.R. n. 16/2014. L'ambito territoriale ricade in zona S.I. (*Aree Sature Interne*) del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del Ministro per i BB.AA.CC. del 4 luglio 2002, avente valenza di norma immediatamente vincolante e prevalente sugli strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali. 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.

La zona ove è posto il bene di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare. Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, **come si evince dagli atti forniti dall'UTC del Comune di San Giorgio a Cremano**, fu realizzato in difformità della licenza edilizia n. 103 del 6 settembre 1966 (*reperita in copia ed allegata alla presente*), rilasciata dal sindaco del comune di San Giorgio a Cremano, [REDACTED] [REDACTED] proprietario del suolo, poi volturata al [REDACTED] con provvedimento del 13 dicembre 1966 prot. 16819. Per quello che concerne la verifica della legittimità urbanistica, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. e gli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia, è risultato che il fabbricato ed i beni pignorati furono realizzati in difformità da quanto approvato (*i grafici della licenza edilizia prevedevano la realizzazione di un fabbricato diverso per dimensioni e forma planimetrica, in particolare l'ala dove è ospitato l'alloggio è stata realizzata con una minore altezza libera interpiano, con la pianta planimetrica a dimensioni ridotte e con i prospetti completamente modificati. Nel particolare quindi è risultato che l'appartamento pignorato è difforme da quello previsto in licenza*), **la realizzazione delle difformità (modifica dei volumi e delle superfici dei prospetti), non è mai stata autorizzata**.

Per le difformità e gli abusi accertati non risultano, agli atti degli uffici edilizia privata e condono del Comune di San Giorgio a Cremano, varianti alla licenza rilasciata, successive richieste di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o istanze di condono edilizio. Il bene pignorato corrisponde per consistenza e disposizione planimetrica a quanto riportato in catasto, considerata la tipologia degli abusi edilizi inerenti l'alloggio, si può senza dubbio affermare che gli stessi, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato. Per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, non risulta essere stato mai chiesto il rilascio del permesso di abitabilità/agibilità, nonostante il Prefetto di Napoli diede il nulla osta al rilascio della licenza di abitabilità (*nota del 17.10.68 prot. 62358*). Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985

n. 47. Le opere abusive realizzate che hanno modificato l'immobile pignorato, nell'ipotesi che ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

vengano aggiudicati per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, **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, 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), poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, seppure le opere abusive siano 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). Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, al momento, con le norme vigenti, potrà solo ripristinare lo stato dei luoghi con il ripristino del balcone aperto, costituente oggi un ampliamento della superficie e del volume utile e la modifica del prospetto con l'esecuzione delle opere consequenziali. Successivamente potrà, coinvolgendo tutto il condominio, inoltrare una richiesta di permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità) per la sanatoria degli abusi edilizi realizzati dal costruttore in difformità della licenza edilizia n. 103/66.

ASTE GIUDIZIARIE®

I costi che l'aggiudicatario deve sostenere per legittimare l'immobile staggito, comprensivo delle spese tecniche ed amministrative, possono essere così quantificati:

- la spesa per il ripristino dello stato dei luoghi relativamente al balcone con contestuale esecuzione delle opere necessarie, è pari in c.t. ad € 6.000,00;
- la partecipazione economica, in collaborazione con l'amministrazione condominiale, per la sanatoria mediante accertamento di conformità degli abusi edilizi realizzati dal costruttore nell'edificare il fabbricato, è quantificabile prudenzialmente in € 3.000,00;

ASTE GIUDIZIARIE®

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene pignorato, dovrà affrontare una spesa di € 9.000,00 circa. Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non è gravato da diritti demaniali o usi civici.

PREZZO BASE: EURO 198.000,00 (centonovantottomila/00)

OFFERTAMINIMA PRESENTABILE EURO 148.500,00 (euro

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 www.doauction.it;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è l'Avv.to Antonio Di Nocera, già delegato alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 07 aprile 2026 ore 23:59 esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite www.doauction.it; previa registrazione gratuita al sito, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

All'indirizzo <http://pst.giustizia.it> è anche consultabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 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 identificativi (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulate dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successive all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- 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.
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L'indicazione del prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), i dati di versamento della cauzione e 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

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

- L'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione e di ben conoscere lo stato dell'immobile.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita 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 ;
- 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);
- Se il soggetto offerente è minorenne 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;
- 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;
- In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando il relativo mandato, redatto per atto pubblico notarile, di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
- In caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, che potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale (avvocato), copia della relativa procura;
- 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.

Si precisa, altresì che 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, in caso contrario si prevede la automatica esclusione di tutte le offerte presentate.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

- a) Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà essere: Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure
- b) Direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005. Il gestore del servizio di posta elettronica pubblica l'offerta ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione a scopo commerciale.
- Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

certificata attestati 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 dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

- a) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite carta di credito o bonifico bancario), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

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. 32/2015, l'offerta sia formulate mediante invio a mezzo posta elettronica certificate all'indirizzo PEC del professionista delegato: antoniodinocera@avvocatinapoli.legalmail.it.

Invece, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura almeno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

È importante che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente 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 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,

previa pubblicazione ufficiale e con uso esclusivo personale. È vietata ogni altra pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

concordati nel protocollo di intesa stipulato col 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 verrà considerata inefficace. Del pari l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà 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. L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

Specificamente:

- Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 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 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 provvederà a verificare 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. Saranno ritenute inefficaci le offerte: presentate oltre il termine fissato, non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra precisate, formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata.

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 che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con

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

pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;
L'offerta è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che nessuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate PIU' OFFERTE, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

Il professionista delegato:

- Individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato- dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- Inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- La gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno 10 aprile 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 altri 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 di 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).

Si precisa che:

- L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione

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

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

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione tenendo presente che:

- Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'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 è inferiore d'importo al valore d'asta;
- c) La vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta. il professionista delegato provveda 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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come pervenuta all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della costruzione non esclude la validità della vendita. È vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare il professionista delegato da tale attività con dichiarazione scritta.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore e 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.

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985, presentando domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione che il delegato aprirà, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico, oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al *Tribunale di Napoli – Procedura Esecutiva RGE n. 403/2023*.

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. 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 residuo 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.

Nella sola ipotesi il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. n. 646/1905 ovvero del D.P.R. n. 7/1976 ovvero dell'art. 38 D. Lgs. N. 385/1993, l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del saldo prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate. Il professionista delegato provvederà poi a versare al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari e previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. N. 385/1993, le modalità di versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico (oneri fiscali e/o tributari, oltre la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive all'avvenda), per un importo pari al 20% del valore di aggiudicazione. Il versamento del saldo spese deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente bancario che sarà aperto dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a “*Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 403/2023 R.G.E.*”.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile inoltrando la richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o per tramite del custode giudiziario, Avv.to Antonio Di Nocera, quest'ultimo, altresì, potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

- 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. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
- 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, www.asteanunci.it e 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 Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo le informazioni essenziali relative all'immobile, alla data e all'offerta di acquisto, alla data di scadenza delle offerte di acquisto, alla data di aggiudicazione e alla data di pubblicazione dell'asta e l'offerta di acquisto.

La pubblicazione ufficiale dell'immobile, posta a disposizione del pubblico, è di natura puramente informativa e non comporta alcun impegno del creditore procedente. La pubblicazione è a scopo commerciale e non può essere utilizzata per fini di lucro. La pubblicazione è a scopo informativo e non comporta alcun impegno del creditore procedente. La pubblicazione è a scopo informativo e non comporta alcun impegno del creditore procedente.

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 Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;
- Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria della XIV sezione civile, Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli. Il custode giudiziario è l'Avv.to Antonio Di Nocera alla quale è possibile richiedere ulteriori informazioni al numero tel. 339-4014972, e-mail: antoniodinocera@gmail.com, pec: antoniodinocera@avvocatinapoli.legalmail.it Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché agli eventuali creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 27/01/2026

Avv.to Antonio Di Nocera