


Avv. Marcello de Giorgio
Via San Pasquale, 48 - 80121 – Napoli
Telefax 081/5801274
PEC marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 418/2024** del Tribunale di Napoli -
Giudice dell'esecuzione dott. Guglielmo Manera.

ASTE
GIUDIZIARIE®

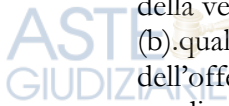
L'avv. Marcello de Giorgio, con studio in Napoli alla Via San Pasquale n.48,
delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in
seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **15.09.2026 alle ore 15.30**, si procederà, davanti a sé, presso il
proprio studio in Napoli alla Via San Pasquale n.48 alla **VENDITA SENZA
INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON
EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio
pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con
modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data
della vendita e quindi entro il **14.09.2026**;


ASTE
GIUDIZIARIE®

(b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore
dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima
vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte
le offerte;

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di
ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e,
eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel
proseguo del presente avviso.

ASTE
GIUDIZIARIE®
NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: Piena ed intera **proprietà** di unità immobiliari facenti parte
di un fabbricato sito in Forio (NA) alla Via Zappino n. 10 e 12 e precisamente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) Bene 1: Quota pari a 1/1 della piena ed intera proprietà di **appartamento**
posto al piano terra, composto da cucina, due stanze, wc, disimpegno, soppalco
ad uso deposito e quali pertinenze un cortile scoperto, un atrio/cortile coperto,
un locale tecnico e due depositi, con sup. commerciale 79,00 mq. e sup utile

74,00 mq. L'appartamento è identificato al C.F. del Comune di Forio al **foglio 18, p.lla 176, sub 15**, Cat. A/3, classe 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. totale 84 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq., R.C. € 613,55 e confina a nord con via Zappino, ad est con l'atrio, a sud in parte con l'atrio e in parte con deposito 1 di pertinenza e ad ovest con unità immobiliare di proprietà aliena.

2) Bene 2: Quota pari a 1/1 della piena ed intera proprietà di **deposito/cantina** posto al piano terra, coperto quasi del tutto da una volta a botte, con superficie commerciale di circa 60,00 mq. e una superficie utile di circa 51,00 mq. Il deposito è identificato al C.F. del Comune di Forio al **foglio 18, p.lla 176, sub 14**, Cat. C/2, classe 7, cons. 48 mq, sup. cat. totale 61 mq, R.C. € 416,47 e confina a nord in parte con atrio e in parte con deposito 1, ad est con altra unità immobiliare di proprietà aliena, a sud con terrapieno e ad ovest con unità immobiliare di proprietà aliena.

Sono state riscontrate le seguenti difformità relativamente agli immobili sub. 14 e 15:

Nell'appartamento, sub. 15, oltre alla realizzazione di gran parte della cucina annettendo all'appartamento sia lo spazio occupato da un deposito (trasformazione di superficie non residenziale in superficie residenziale), che una parte dell'atrio che si sviluppa tra il corpo scala e il muro di cinta lungo via Zappino, originariamente in gran parte scoperto (aumento di volumetria), già evidenziato al punto 1, si registrano anche le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione anche di murature portanti.
- Realizzazione di un soppalco sopra gli ambienti wc, disimpegno e su parte della stanza 2.
- Variazione dei prospetti esterni mediante l'apertura del finestrino del wc e della finestra della cucina, entrambi prospicienti via Zappino.

Nel deposito/cantina sub. 14, è stata aperta una porta di comunicazione con l'attiguo sub. 13 di prop. aliena.

Presenza di difformità sanabili e non sanabili.

Pervenuto all'esecutato, in parte, con atto di permuta per Notar Fortunata Mattera del 3.08.2017 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2

il 14.08.2017 ai nn. 38107/29767 e, in parte, con atto di donazione per Notar Tommaso Olivieri dell'1.12.1997 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Napoli 2 il 29.12.1997 ai nn. 39618/30415.

PREZZO BASE: Euro 123.000,00;

Offerta minima: Euro 92.250,00

Aumento minimo € 3.000,00 in caso di gara

STATO DI OCCUPAZIONE

Il **Bene 1** risulta occupato da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo **OPPONIBILE** alla procedura sino al 30.06.2029. Il canone di locazione è pari ad Euro 200,00 al mese.

Il bene 2 è occupato dall'esecutato per deposito masserizie.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dall'esame della Ctu depositata agli atti, che fa parte integrante del presente avviso di vendita, e che qui sinteticamente si riporta, si rileva che:

"QUESITO E

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Premesso che

Gli immobili in questione fanno parte di un fabbricato:

Realizzato presumibilmente nel 1960. A tal riguardo il Comune di Forio ha comunicato che esiste una licenza edilizia rilasciata al sig. XXXXX fu XXXXX, datata 16.12.1960 e senza numero, della quale tuttavia non si conosce l'oggetto e di cui il relativo fascicolo non è stato rinvenuto.

In data 31.12.1986 prot. 20060 il sig.re XXXXX presentava Istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della 47/85 per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia. Dell'istanza di condono è stata rinvenuta solo la modulistica (MOD.47/85-A e MOD.47/85-R) senza grafici, foto o relazione tecnica.

Tanto premesso

La sottoscritta non può attestare la legittimità urbanistica del fabbricato nel quale ricadono gli immobili pignorati.

Il P.U.C. del Comune di Forio individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui sono parte gli immobili per cui è causa, come in "Insediamenti Urbani Prevalentemente Consolidati (b)" disciplinato dall'art. 37 delle norme di attuazione.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è abitazione ed è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico, P.U.C. del Comune di Forio, per la specifica; la stessa risulta compatibile con quella censita in catasto (categoria A/5 - "abitazioni di tipo ultra-popolare).

Normativa urbanistico/edilizia e regime vincolistico

a) Come attestato dal VII Settore nel Comune di Forio vige il Piano Urbanistico Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (approvati con delibera di C.C. nr. 33 del 29/12/2020 e pubblicati sul BURC n. 8 del 14/02/2021).

Gli immobili ricadenti nella p.lla 176 del fg. 18 C.T. :

- in base al Piano Urbanistico Comunale, ricadono in "Insediamenti Urbani Prevalentemente Consolidati (b)"

- ai fini del Codice della Strada, deve ritenersi ricadente FUORI del perimetro del centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del CdS D. L.vo n° 285 del 30.4.92, con Delibere di G.M. n° 111 del 21.3.95 e n° 376 del 22.7.96, convalidate, con presa d'atto, dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con provvedimento di G.P. n° 1551 del 17.11.95. Il provvedimento di delimitazione, così come indicato, è stato ratificato con provvedimento definitivo della Regione Campania con Decreto n° 11775 del 4.4.97.

b) Come attestato dalla Soprintendenza per l'Area metropolitana di Napoli gli immobili oggetto di pignoramento:

- non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;

- rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica, di cui al 22. 1.2004, n.42 Parte Terza, come da D.M.12.01.1958 pubblicato sulla G.U. n.19 del 24.01.1958;

- rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica come da D.M. 28.03.1985 pubblicato sulla G.U. 26.04.1985 che sottopone alle disposizioni cui alla Parte Terza D.Lgs 22.1.2004 n.42 l'intero territorio comunale di Forio d'Ischia;

- rientrano in zona R.U.A. "Recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale" del Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia come da D.M. 8.2.1999 e pubblicato sulla G.U. n.94 del 23.04.1999.

Pratiche edilizie e istanze in sanatoria

Per l'unità immobiliare pignorata come attestato dal VII Settore del Comune di Forio risultano:

a) In merito alla "Licenza Edilizia rilasciata in data 16.12.1960, si comunica che tale documentazione, dai registri dell'Ente risulta intestata al Sig. XXXX fu XXXX, ma non si conoscono né i dati catastali né l'indirizzo del bene oggetto della suddetta Licenza che attualmente non è reperibile negli archivi".

b) Risulta Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, presentata in data 13.12.1986 prot. 20060 dal sig.re XXXXX per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia. Nell'istanza di condono non sono stati rinvenuti grafici, foto o relazione tecnica, ma esclusivamente la modulistica (MOD.47/85-A e MOD.47/85 - R) e il pagamento dell'oblazione in un'unica rata (31.12.1986 n. 920). Vista la carenza documentale che caratterizza la pratica, la sottoscritta non è in grado di individuare le porzioni di fabbricato oggetto di istanza di condono.

c) Oltre alla documentazione di cui ai punti a) e b) il VII Settore ha comunicato che "Altra documentazione non è stata rinvenuta agli atti dell'Ufficio"

Certificazione di prestazione energetica (APE)

Per l'unità immobiliare pignorata adibita ad abitazione sub.15 è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica APE così come si evince dalla certificazione prodotta dall'Ufficio preposto della Regione Campania. La classe energetica dell'U.I. è "G".

L'unità immobiliare sub. 14 essendo un deposito non necessita del Certificato di prestazione energetica (APE).

Difformità rilevate

Con riferimento alle violazioni delle normative edilizie vigenti, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato dalla sottoscritta, e la consistenza dei beni indicati nelle planimetrie catastali del 2005-2008 e negli atti di compravendita (cfr. all.to 9, cfr all.to 10,

*cfr. all.to 11) sono state riscontrate le seguenti difformità:
relativamente agli immobili sub. 14 e 15:*

1) Nell'atrio/cortile coperto, annesso al sub. 15, sono state rilevate le seguenti difformità:

a) Trasformazioni di superficie non residenziale dell'atrio in superfici residenziali:

- Cucina appartamento sub.15: Gran parte della cucina è stata realizzata annettendo all'appartamento, sia lo spazio occupato da un deposito preesistente, posto sotto la scala, che una parte dell'atrio che si sviluppa tra il corpo scala e il muro di cinta lungo via Zappino, originariamente in gran parte scoperto.

- L'appartamento sub. 13, attualmente di proprietà aliena (l'immobile è stato venduto nel 2017 nello stato in cui si trova oggi), ha annesso una porzione dell'atrio.

b) Diversa distribuzione degli spazi mediante:

- L'annessione di parte dell'atrio nel deposito 1 per la realizzazione di un wc con un'altezza utile interna di 2,34 m.

- Demolizione della scala preesistente, per accedere al primo piano, e realizzazione di una nuova scala che si sviluppa, in parte, anche nel cortile scoperto.

- Apertura di un varco di ingresso pedonale su via Zappino, che permette l'accesso diretto all'atrio.

2) Nell'appartamento, sub. 15, oltre alla realizzazione di gran parte della cucina annettendo all'appartamento sia lo spazio occupato da un deposito (trasformazione di superficie non residenziale in superficie residenziale), che una parte dell'atrio che si sviluppa tra il corpo scala e il muro di cinta lungo via Zappino, originariamente in gran parte scoperto (aumento di volumetria), già evidenziato al punto 1, si registrano anche le seguenti difformità.

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione anche di murature portanti.

- Realizzazione di un soppalco sopra gli ambienti wc, disimpegno e su parte della stanza 2.

- Variazione dei prospetti esterni mediante l'apertura del finestrino del wc e della finestra della cucina, entrambi prospicienti via Zappino.

3) Nel deposito 1, annesso al sub. 15, oltre all'annessione di parte dell'atrio per la realizzazione di un wc, già evidenziato al punto 1, è stato realizzato un soppalco con travi in metallo e tavolato e un finestrino in vetrocemento, con alterazione del prospetto.

4) Nel cortile scoperto, annesso al sub. 15, oltre alla realizzazione di parte della scala per salire al piano superiore, già evidenziato al punto 1, è stato realizzato un aumento di volumetria mediante la realizzazione del deposito n. 2.

5) Nel deposito/cantina sub, 14, è stata aperta una porta di comunicazione con l'attiguo sub. 13 di prop. aliena.

Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e che per tali difformità non sono state rintracciate pratiche edilizie presso il Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica, del Comune di Forio.

Difformità sanabili

Sono sanabili gli interventi di diversa distribuzione interna, di trasformazione di superfici non residenziali in superfici residenziali, le variazioni dei prospetti e la variazione del corpo scala. Per la regolarizzazione del bene si stima una spesa di circa 5.000.00 € comprensiva delle spese tecniche per la redazione delle pratiche presso lo Sportello Unico Edilizia Privata e il Genio Civile dove necessario. Sono escluse le eventuali sanzioni economiche comminate dagli uffici preposti.

Difformità non sanabili

- non sono sanabili il deposito 2 nella corte scoperta, e la porzione di cucina realizzata annettendo e coprendo una parte dell'atrio che si sviluppa tra il corpo scala e il muro di cinta lungo via Zappino, originariamente in gran parte scoperto. Dette difformità non sono sanabili perché non sono consentiti aumenti di volumetria in zona RUA del Piano Paesistico dell'Isola di Ischia. Conseguentemente, sarà necessario rimuovere il deposito 2 e parte del solaio di copertura della cucina. Il costo di tale intervento è di circa 5.000,00 euro.

- non è sanabile il wc del deposito n. 1 perché l'altezza interna di 2,34 m non rispetta il livello di prestazione minima funzionale per le residenze secondo quanto previsto all'art. 1 del DM. del Ministero della Sanità del 05.07.1975. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Il costo di tale intervento è di circa 1.500,00 euro.

Successivamente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica sarà necessario procedere al deposito di una nuova planimetria catastale. Per tale attività si stima occorrente una spesa di circa €. 500,00.

Per il ripristino dello stato dei luoghi delle difformità non sanabili e per la regolarizzazione delle difformità sanabili, come calcolato al punto precedente 2), si ipotizza una spesa di circa € 11.500,00 escluse le eventuali sanzioni economiche comminate dagli uffici preposti.”

Per maggiori dettagli, si invitano gli interessati ad esaminare la copia integrale della Ctu pubblicata su PVP, sui siti web www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.reteaste.it, sui siti internet collegati nonché presso la Cancelleria della Sezione Civile Espropri Immobiliari del Tribunale di Napoli.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.**

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari

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

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

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

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

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita, **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.**, aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli e recante il seguente

IBAN:

IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE

**DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE
OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO
QUATTRO QUATTRO TRE);**

-se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

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

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

-se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

(a).sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

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

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

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

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

Si comunica, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015 **che si verifichino nell'ultimo giorno utile**, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato **marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it**;

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

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata necessariamente **in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. aperto e dedicato al Tribunale di Napoli recante **IBAN IT24E0326822300052849400443**.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 418/2024 R.G.E. Tribunale Napoli versamento cauzione, lotto unico”**, dovrà essere effettuato necessariamente in unica soluzione in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

-renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

-verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

Specificamente,

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri

offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

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

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel proseguo);

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 A) (i) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci: (ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

C) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, 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 primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al g.e. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

- Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

la gara 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 17.09.2026**;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

-qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);

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

Si precisa che:

-l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

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

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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione 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 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 l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

a) 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);

b) in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al g.e. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al **"Tribunale di Napoli RGE n. 418/2024"** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

FONDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 418/2024”** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del professionista delegato. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo.

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

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

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L’aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall’art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio), utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli nella sezione “modulistica”.

Nell’ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell’aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.

La parte del prezzo eccedente l’importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all’aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

SPESE A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell’aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell’aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

LIBERAZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

La liberazione dell’immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l’aggiudicatario non lo esoneri.

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati 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 da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode; .

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

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

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Marcello de Giorgio, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni entro un congruo termine, illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita deve avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a).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, allegando 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;

b).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 web www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c). pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non 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.



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



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

Napoli, 19.05.2026



Il professionista delegato
Avv. Marcello de Giorgio

