

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Federica D'Auria

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 489/2023

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'Avvocato Francesca Mele, con studio in Napoli alla Via Chiatamone n. 53/c (tel. 081.2551527/3282256018), nominata Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. giusta ordinanza di delega del 30.09.2026, nella procedura di cui in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **19 gennaio 2027 alle ore 15.30**

avanti a sé, presso il proprio studio, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

e con eventuale gara in modalità asincrona

dell'immobile di seguito descritto, secondo le modalità e le condizioni riportate **nell'allegato "A"**.

Si precisa che:

- a)** le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse **entro le ore 23:59:00 del giorno precedente** la data della vendita e quindi entro il **18 gennaio 2027**;
- b)** nel giorno e nell'ora della vendita sopraindicata 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 prosieguo del presente avviso;
- c)** in caso di avvio della gara telematica asincrona, gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza **entro le ore 11:00 del giorno 21 gennaio 2027**, coincidente con il secondo giorno successivo all'avvio della gara, salvi gli eventuali prolungamenti automatici;
- d)** la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno **22 gennaio 2027**, primo giorno successivo alla scadenza del termine di gara, con esclusione del sabato e dei giorni festivi.

OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO - Valore d'asta/prezzo base: euro 122.450,00 (centoventiduemilaquattrocentocinquanta/00).

Offerta minima: euro 91.837,50 (novantunomilaottocentotrentasette/50).

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti: euro 2.000,00 (duemila/00).

Piena ed intera proprietà di appartamento di tipo economico con annessa cantinola pertinenziale, facente parte del fabbricato sito in Napoli alla via Gherardo Marone n. 22, scala A. L'abitazione è posta al piano primo, interno n. 3; la cantinola è posta al piano seminterrato (la terza di sinistra dal passetto del piano), anch'essa contraddistinta dall'interno n. 3, ed è priva di autonomo identificativo catastale.

Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, N.C.E.U., sezione SCA, foglio 10, particella 405, sub. 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 112 mq, rendita catastale euro 419,62, indirizzo: via Gherardo Marone n. 22, scala A, interno 3, piani S1-1.

L'abitazione confina a nord con area esterna condominiale, a est con via Gherardo Marone, a ovest con vano scala A e unità immobiliare interno 4, a sud con via Umberto Zanotti Bianco. La cantinola confina a nord con area esterna condominiale, a est con cantinola interno 4, a ovest con cantinola interno 2, a sud con passetto comune condominiale.

Nello stato di fatto rilevato dall'esperto, l'abitazione è composta da disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, ripostiglio, bagno, locale lavanderia ricavato mediante chiusura del balcone sul fronte nord e balcone sul fronte sud. La superficie coperta calpestabile è di circa 102 mq; il balcone sviluppa una superficie di circa 4 mq; l'altezza interna è di circa 3,05 m. La cantinola è costituita da un unico vano di circa 7 mq, con altezza interna di circa 2,45 m. La superficie commerciale complessiva assunta dall'esperto ai fini estimativi è pari, in cifra tonda, a 112 mq.

REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Come risulta dall'elaborato peritale, il fabbricato in cui è parte il cespite staggito è classificato in zona Ba edilizia d'Impianto. Trattasi di parti del territorio destinate alla realizzazione di lottizzazioni di case economiche e popolari; infatti, l'originaria edificazione del predetto fabbricato risale alla lottizzazione della Gestione INA-CASA, cantiere n. 16835, desunta dall'esperto sulla base della documentazione urbanistica, catastale e dei titoli di provenienza esaminati. Alla data di deposito della perizia, la richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ACER Campania per acquisire il titolo originario della lottizzazione risultava priva di riscontro; l'esperto ha tuttavia ritenuto l'originaria consistenza immobiliare legittima e commerciabile sulla base degli elementi documentali analiticamente indicati nella relazione.

Lo stato attuale del compendio staggito non è conforme alla planimetria catastale. Per l'abitazione sono state rilevate: A) ampliamento di superficie e volume mediante realizzazione di un locale lavanderia/veranda sul fronte nord; B) modifiche di facciata sui fronti nord e sud (con riduzione del vano balcone); C) diversa distribuzione interna con la modifica dell'ambiente cucina e la realizzazione del ripostiglio. Per la cantinola è stata rilevata un'errata rappresentazione grafica della parete posta sul confine nord, mancando la rappresentazione dello spessore della parete.

Quanto all'ampliamento volumetrico sul fronte nord, la perizia evidenzia che l'incremento di superficie e volume non rientra tra gli interventi ammessi dalla disciplina urbanistica della sottozona Ba; esamina, al contempo, la possibile rilevanza delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis D.P.R. 380/2001, rilevando la necessità di una specifica valutazione di compatibilità paesaggistica, atteso che la Tavola 13 del P.R.G. colloca il fabbricato in area assoggettata ai vincoli paesaggistici ivi richiamati. In ragione della complessità dell'eventuale istruttoria di regolarizzazione, l'esperto ha assunto prudenzialmente, ai fini estimativi, il ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione della veranda e ripristino del prospetto nord.

Quanto alla modifica del prospetto sud, l'esperto prospetta la regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 36-bis D.P.R. 380/2001.

Quanto alla diversa distribuzione interna, l'esperto prospetta la regolarizzazione mediante CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 380/2001.

Il costo complessivo del perfezionamento urbanistico, comprensivo delle attività di regolarizzazione e degli interventi di ripristino assunti in perizia, è stato stimato forfettariamente in euro 12.000,00. Al termine e/o contemporaneamente delle predette istruttorie tecniche, sarà necessario presentare, presso l'ex Agenzia del Territorio, un elaborato DOCFA, il cui costo è stato stimato in euro 1.000,00. Per gli adempimenti finalizzati all'acquisizione della certificazione di agibilità, l'esperto ha stimato euro 1.500,00. L'immobile risulta privo di attestato di prestazione energetica, il cui costo per l'acquisizione è stato stimato in euro 1.500,00.

Tutti gli importi risultano già detratti nella determinazione del valore posto a base della vendita.

L'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, con riscontro del 15.04.2026, prot. PG/2026/0442629, ha comunicato che, con riferimento ai nominativi e all'indirizzo indicati nella richiesta dell'esperto, non risultavano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi.

La tavola 13 del PRG- Vincoli paesaggistici, indica il fabbricato interno all'Area assoggettata ai vincoli della Legge 1497 del 1939 ed ai vincoli della Legge 431 del 1985.

Il compendio non risulta gravato da diritti demaniali riconducibili allo Stato, né da censo, livello o usi civici secondo gli accertamenti riportati nella relazione di stima. Non risultano domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o ulteriori pesi e limitazioni d'uso di natura condominiale risultanti dalle verifiche svolte, fermo quanto sopra precisato in ordine alla classificazione paesaggistica dell'area.

Per ogni altra informazione si rimanda alla attenta lettura della relazione peritale.

L'immobile si presenta in accettabile stato di manutenzione e conservazione; **risulta occupato dalla debitrice esecutata e dai propri familiari.**

Quanto alla gestione condominiale, non vi è un amministratore ma la gestione diretta dello stabile da parte dei condomini.

Il bene costituente lotto unico è pervenuto alla debitrice esecutata, per il diritto di intera piena proprietà, in virtù di scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Paolo Scarnecchia in data 18.04.2000, rep. n. 42780, trascritta a Napoli 1 il 20.04.2000 ai nn. 5437/8573. L'erronea indicazione della particella catastale contenuta nell'atto è stata successivamente corretta con atto di rettifica rogato dal Notaio Adele Malatesta Laurini in data 02.03.2026, rep. n. 45392/16182, trascritto a Napoli 1 il 04.03.2026 ai nn. 4705/6175, con corretta identificazione del cespite al N.C.E.U. di Napoli, sezione SCA, foglio 10, particella 405, sub. 3.

Il bene sarà trasferito con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato da considerare tali per legge o per convenzione, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e con gli inerenti diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive.

Il predetto immobile è meglio descritto nella relazione di stima dell'Arch. Nunzio Cioffi del 22.04.2026 e nei relativi allegati, ai quali espressamente si rinvia e che devono intendersi parte integrante del presente avviso. L'avviso sarà inserito sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>); l'ordinanza di vendita, il presente avviso e la relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie, saranno pubblicati sui siti www.astegiudiziarie.it, anche mediante la "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli sul sito www.reteaste.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net almeno quarantacinque giorni prima della medesima scadenza, secondo quanto prescritto dall'ordinanza di delega del 30.09.2026.

La pubblicità commerciale sarà altresì eseguita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it almeno quaranta giorni prima della data fissata per la vendita; saranno inoltre inviate n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget almeno venti giorni prima della scadenza del termine per le offerte. La pubblicazione sui canali social avrà luogo almeno quarantacinque giorni prima della predetta scadenza, sulla pagina Facebook "Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli" e sulla pagina Instagram "astalegale_tribunalenapoli", secondo quanto disposto nell'ordinanza.

Le offerte d'acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica", nei tempi e nei modi descritti nell'Allegato "A".

Gli oneri e gli adempimenti occorrenti per il ripristino e/o la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del bene, nei limiti e secondo le valutazioni contenute nella relazione peritale, restano a carico dell'aggiudicatario; i relativi costi stimati dall'esperto sono stati considerati nella determinazione del prezzo base. Le valutazioni espresse dall'esperto in tema di regolarizzabilità non equivalgono al rilascio di provvedimenti amministrativi in sanatoria.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile.

Gli interessati all'acquisto, prima della vendita, potranno visionare l'immobile mediante richiesta formulata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche. Il Custode potrà fornire informazioni sulle modalità della vendita e sulle caratteristiche del bene, consentire la consultazione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita e fornire indicazioni operative per la presentazione dell'offerta. Le visite saranno organizzate assicurando la riservatezza dell'identità degli interessati e impedendo, per quanto possibile, contatti tra i diversi potenziali offerenti. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'art. 570 c.p.c.

A norma dell'art. 40 L. 47/85 e succ. mod. e dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie

esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

ALLEGATO “A”

– disposizioni sulla vendita telematica –

1. Modalità della vendita telematica:

La vendita avverrà esclusivamente con modalità telematica.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.;

PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it;

REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Avv. Francesca Mele.

2. Modalità di presentazione delle offerte:

L'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” consultabile sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia.

Le offerte dovranno essere trasmesse entro le ore **23:59:00** del **18.01.2027**, quale giorno precedente la data fissata per la vendita. Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, ricorrendone i presupposti, all'avvio della gara telematica asincrona.

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, a pena di automatica esclusione di tutte le offerte.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata; oppure b) può essere direttamente trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che tale seconda modalità sarà concretamente operativa soltanto una volta eseguite le formalità ministeriali previste dall'art. 13, comma 4, del medesimo decreto.

L'offerta e i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia. L'offerente deve provvedere al pagamento telematico del bollo dovuto per legge; il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, ferme le procedure per il recupero coattivo.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale dell'ordinanza di delega, della relazione peritale e dei relativi allegati, nonché la conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene e della documentazione ipotecaria.

La procedura non rilascia certificazioni di conformità degli impianti né attestazioni ulteriori rispetto a quelle risultanti dagli atti pubblicati.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo che il Professionista Delegato avrà cura di comunicare. Nei casi di mancato funzionamento non programmato o non previamente comunicato, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione del gestore PEC del mittente; in tale evenienza, previa documentazione della tempestiva presentazione a cura dell'offerente, il gestore della vendita consentirà la partecipazione alle operazioni.

3. Contenuto dell'offerta:

- nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale; in caso di comunione legale, anche le generalità del coniuge; recapito di telefonia mobile e indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per le comunicazioni previste;
- se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, indicazione dei dati del soggetto che lo rappresenta e degli estremi del provvedimento autorizzativo;
- se l'offerente è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dati identificativi dell'ente e del soggetto che ne ha la rappresentanza;
- se l'offerta è presentata da avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., espressa indicazione di tale circostanza;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva, l'anno e il numero di R.G.E. della procedura e i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a euro 91.837,50; il termine di pagamento del prezzo; i dati del versamento della cauzione, ivi compresi il numero identificativo dell'operazione di bonifico e l'IBAN del conto di addebito. Nel campo CRO dovranno essere inseriti esclusivamente i numeri che compongono il TRN, con esclusione delle lettere;
- l'eventuale volontà di avvalersi, in caso di aggiudicazione, di un finanziamento ai sensi dell'art. 585 c.p.c.;
- ogni ulteriore dato richiesto dall'art. 12 D.M. n. 32/2015 e dal modulo ministeriale "Offerta Telematica".

Il pagamento del saldo prezzo e degli altri oneri dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta; ove il termine non sia indicato o sia superiore a centoventi giorni, il pagamento dovrà comunque essere eseguito entro centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione. In caso di gara con effettiva formulazione di rilanci, il saldo prezzo dovrà essere versato in ogni caso entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, anche se nell'offerta sia stato indicato un termine inferiore.

4. Documenti da allegare all'offerta:

- a) documentazione attestante il versamento della cauzione, e segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento;

- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;
- c) se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del rappresentante, ove necessario, e del provvedimento di autorizzazione;
- d) se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento dal quale risultino i poteri del soggetto che agisce, ovvero procura o atto di nomina che giustifichi tali poteri;
- e) in caso di offerta formulata da più persone, copia anche per immagine della procura, rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che effettua l'offerta;
- f) eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- g) eventuale ulteriore documentazione richiesta dal modulo ministeriale in relazione alla qualità soggettiva dell'offerente.

La cauzione dovrà essere versata in unica soluzione per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico sul conto del Gestore della Vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente IBAN:

IT 24 E 03268 22300 052849400443

Causale: "Proc. Esecutiva n. 489/23 R.G.E., Lotto Unico, versamento cauzione". Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23:59:00 del giorno precedente la vendita telematica; il rischio del mancato accredito entro tale termine resta a carico dell'offerente, qualunque ne sia la causa, con conseguente inammissibilità dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita, previo impulso del Professionista Delegato, a cura del gestore della vendita telematica mediante bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza, al netto delle commissioni bancarie. La cauzione dell'aggiudicatario sarà trasferita dal gestore sul rapporto bancario intestato alla procedura. La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta è irrevocabile nei termini di legge e se ne terrà conto anche in caso di mancata connessione dell'offerente alle operazioni telematiche.

5. Valutazione dell'offerta:

L'esame delle offerte sarà effettuato dal Professionista Delegato tramite il portale del Gestore della vendita telematica. Gli offerenti parteciperanno alle operazioni tramite l'area riservata del portale del gestore, accedendo con le credenziali personali e secondo le istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni. Una volta verificate la tempestività, la regolarità e la completezza delle offerte e l'effettivo accredito della cauzione, il Professionista Delegato abiliterà i partecipanti per l'eventuale gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

Nell'ipotesi di presentazione di **un'unica offerta ammissibile**:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento di euro 122.450,00, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, purché non inferiore a euro 91.837,50, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato, salvo che il Professionista Delegato ritenga, sulla base di circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente a verbale, che sussista una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore mediante una nuova vendita, ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso gli atti saranno trasmessi al G.E. per le determinazioni sulla nuova vendita; nel secondo il Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali. Anche in caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere disposta in suo favore qualora l'offerta risulti ammissibile.

6. Gara tra gli offerenti:

In caso di più offerte ammissibili, il Professionista Delegato avvierà in ogni caso una gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci.

All'esito della gara, la migliore offerta sarà individuata secondo i seguenti criteri: A) in caso di rilanci, maggiore importo del prezzo offerto; B) in caso di mancata formulazione di rilanci, maggiore importo del prezzo risultante dalle offerte originarie e, a parità di prezzo, maggiore importo della cauzione prestata; a parità anche di cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a ulteriore parità, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara si svolgerà con le seguenti modalità:

- i) i partecipanti ammessi potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento per importi non inferiori all'aumento minimo fissato nel presente avviso;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato tramite PEC all'indirizzo comunicato e tramite SMS.

La gara avrà inizio nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello di avvio.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza, il termine sarà automaticamente prorogato di ulteriori quindici minuti e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo di sedici prolungamenti, per un totale massimo di quattro ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno **22 gennaio 2027**, primo giorno successivo alla scadenza del termine di gara, con esclusione del sabato e dei giorni festivi.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari di ammissibilità demandate al gestore e al Professionista Delegato. Qualora il termine finale della gara cada in giorno festivo, esso si intenderà prorogato

al primo giorno non festivo successivo; i due giorni di svolgimento della gara non saranno fatti coincidere con il sabato e la domenica.

Una volta decorso il termine di gara, il gestore comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e renderà disponibile al Professionista Delegato il report dei rilanci. In assenza di rilanci, l'aggiudicazione avverrà sulla base della migliore offerta individuata secondo i criteri sopra indicati.

Qualora il miglior prezzo risultante all'esito della gara, anche in assenza di rilanci, sia pari o superiore al valore d'asta / prezzo di riferimento, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente. Qualora il miglior prezzo sia inferiore al valore d'asta / prezzo di riferimento, pur nei limiti di ammissibilità, il bene sarà aggiudicato salvo che: i) il Professionista Delegato ritenga, sulla base di circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente nel verbale, che sussista una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore mediante una nuova vendita; oppure ii) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso gli atti saranno trasmessi al G.E. affinché autorizzi la nuova vendita; nel secondo il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il rilancio minimo è pari ad euro 2.000,00.

7. Versamento del saldo prezzo e del fondo spese:

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta oppure, qualora il termine non sia stato indicato o sia superiore, entro centoventi giorni dalla data di aggiudicazione. In caso di gara con effettiva formulazione di rilanci, il saldo prezzo dovrà essere versato in ogni caso entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, anche se l'aggiudicatario aveva indicato nell'offerta un termine inferiore.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire mediante: i) bonifico bancario sul rapporto bancario intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura, che sarà comunicato dal Professionista Delegato; ai fini della tempestività del pagamento sarà considerata la data dell'ordine di bonifico; oppure ii) consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli - Procedura Esecutiva n. 489/2023 R.G.E.".

Nel medesimo termine fissato per il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare, con le modalità indicate dal Professionista Delegato, una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese della vendita a suo carico, pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**. All'esito delle formalità di registrazione, trascrizione e cancellazione, sarà redatto il prospetto delle spese effettivamente dovute e sarà restituita l'eventuale eccedenza dopo la liquidazione del Giudice dell'Esecuzione.

Qualora il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di credito fondiario nei casi indicati nell'ordinanza di delega, l'aggiudicatario verserà comunque l'intero prezzo al Professionista Delegato con le modalità sopra indicate. Il Professionista Delegato verserà quindi al creditore fondiario 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., previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

Se il prezzo non è versato integralmente nel termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà acquisita a titolo di multa; il Professionista Delegato fisserà immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni dell'ultimo tentativo, con cauzione pari al 20% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile ai sensi dell'art. 585 c.p.c., secondo le modalità di legge.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì: depositare la documentazione relativa al proprio regime patrimoniale, se coniugato, e agli eventuali benefici fiscali richiesti; dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Giudice che procede alla vendita, ovvero indicare un indirizzo PEC risultante da pubblici elenchi o eleggere domicilio digitale speciale; rendere la dichiarazione scritta prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornendo le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, come di seguito indicato al paragrafo 7a.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Il decreto di trasferimento sarà predisposto all'esito dell'integrale pagamento del prezzo e delle spese dovute e previa verifica dell'assolvimento dell'obbligo di cui all'art. 585, quarto comma, c.p.c.; esso costituirà titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile nei termini di legge.

Qualora la vendita sia soggetta ad iva l'aggiudicatario è tenuta a versarla nei termini previsti.

7a. Dichiarazione cd. 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 del 21 novembre 2007 n. 231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione, prevista dall'articolo 585, 4° comma c.p.c., non dovesse pervenire entro il suddetto termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (disp. att. c.p.c. 177).

8. Emissione del decreto di trasferimento:

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo prezzo e del fondo spese, nonché della dichiarazione scritta ai sensi del decreto legislativo n. 231/2007 (innanzi richiamato) da parte dell'aggiudicatario.

9. Cancellazione delle formalità:

L'immobile sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento che saranno cancellate in esecuzione del decreto di trasferimento, salve le formalità per loro natura non cancellabili. Le formalità di

cancellazione saranno curate dal Professionista Delegato nell'ambito degli adempimenti successivi alla vendita; le relative spese saranno **poste a carico dell'aggiudicatario**, conformemente all'ordinanza di delega, unitamente alle spese di trasferimento, registrazione, trascrizione e voltura catastale poste a suo carico.

La liberazione dell'immobile, laddove ancora occupato, sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del Custode da parte dell'avente diritto. L'eventuale esonero dovrà essere manifestato per iscritto secondo le indicazioni del Professionista Delegato.

10. Condizioni e garanzie della vendita:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella relazione redatta dall'esperto stimatore, che deve intendersi integralmente richiamata. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme relative alla garanzia per vizi o mancanza di qualità. L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità, difformità, oneri o necessità di adeguamento per qualsiasi ragione non considerati nella relazione, anche se occulti o sopravvenuti, non potrà determinare revoca o risoluzione della vendita né dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, nei limiti consentiti dalla legge.

Restano a carico dell'aggiudicatario gli adempimenti e gli interventi necessari per il ripristino e/o la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali indicate nella relazione di stima, nonché gli eventuali obblighi condominiali che la legge pone a carico dell'acquirente. La perizia non quantifica eventuali morosità condominiali riferibili al cespite.

Sono escluse garanzie della procedura in ordine alla conformità degli impianti posti a servizio dell'immobile. L'immobile risulta privo di attestato di prestazione energetica secondo la relazione di stima.

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

Napoli, 12.10.2026.

Il professionista delegato

Avv. Francesca Mele