

## TRIBUNALE DI NAPOLI

## Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT.SSA MARIA LUISA BUONO

RG 5/2023

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

AI SENSI DEGLI ARTT. 590, 570 E 591 BIS C.P.C.

\*\*\*\*\*

La sottoscritta dott.ssa Olga Orecchio, codice fiscale RCCLGO67T52F839T, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli ex art. 591 bis c.p.c. in data 27.02.2024 nel procedimento esecutivo n. 307/2022 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

## AVVISA

che il giorno 23 luglio 2026 alle ore 11.00 presso "Sala Aste Telematiche di Napoli", ubicata al Centro Direzionale - Isola E1 - piano 2 - int. 13, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dell'unità immobiliare di seguito indicata e meglio descritta in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

## OGGETTO DI VENDITA

## LOTTO UNICO

Diritto oggetto di vendita: Piena Proprietà

Descrizione e dati catastali: Appartamento in Napoli in Via Fontanelle n. 138, posto al piano terra identificato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli Sezione STE, foglio 2, p.lla 178, sub 34, z.c. 7, cat. A/5, cl. 5, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 48 mq, rendita euro 59,65

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: (pari al 75% del prezzo base) Euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero)

Cauzione: 20% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 3.000,00 (tremila virgola zero)

Stato Occupazionale: L'immobile è occupato dalla madre dell'esecutato e non risulta registrato, presso l'Agenzia delle Entrate, alcun contratto di comodato, come dichiarato dal debitore esecutato.

Benché il CTU riporti nella perizia immobiliare che *l'immobile può essere considerato libero*, esso è in realtà attualmente occupato sine titolo.

Conformità Catastale: Sulla base dell'esame del disposto normativo e delle indagini eseguite dal CTU presso gli uffici comunali, e dei riscontri dallo stesso eseguiti nell'immobile, ed esaminando i grafici e i dati agli atti dell'archivio catastale, nonché gli atti di trasferimento dell'immobile, si può ragionevolmente affermare che lo stato dei luoghi è stato modificato in assenza dei necessari titoli edilizi autorizzativi e in contrasto alla normativa urbanistica vigente, pertanto l'unità immobiliare pignorata è irregolare dal punto di vista urbanistico. Come specificato dal CTU nominato, Arch. Massimo Augusto Pellegrino, ai fini della regolarizzazione edilizia del bene in oggetto, il frazionamento e la diversa distribuzione degli ambienti, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/2001, per cui potrebbe essere sanata ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, ovvero con la presentazione di una mancata C.I.L.A. ex art. 6 bis. Comma 5, del D.P.R. 380/2001.

Si precisa che la richiesta di sanatoria del frazionamento dovrà essere presentata congiuntamente al titolare di diritti reali sull'unità immobiliare sub 35 e potrà essere rilasciata solo a condizione che la divisione dei vani interessati dal frazionamento, sia stata eseguita lungo la maglia strutturale. Circostanza che allo stato non è riscontrabile per l'irreperibilità della planimetria storica del sub 2 da cui deriva il bene pignorato (Cfr. All. 2 Documentazione catastale). Si evidenzia altresì che per il buon esito della pratica è necessario acquisire il nulla osta in materia archeologica rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli.

Il cambio di destinazione d'uso, la modifica di prospetto e l'apertura del vano porta realizzato in una muratura strutturalmente collaborante, non possono essere sanati. L'aggiudicatario dovrà riportare l'immobile al suo uso legittimo, ossia quello di deposito e farsi carico del ripristino dell'originario ingresso e della chiusura del vano porta nell'androne ripristinando in tal modo la continuità strutturale della muratura.

Gli interventi di ripristino prospettati, rientrano nella fattispecie degli “interventi di restauro e risanamento conservativo” di cui all’art. 3, comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell’art. 22 del medesimo D.P.R.. Trattandosi di ripristino di una parte strutturale l’intervento è altresì soggetto al nulla osta del Genio Civile.

Situazione Urbanistica: Come risulta dalla perizia in atti a firma del CTU Arch. Massimo Augusto Pellegrino, l’area in cui ricade il bene pignorato secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, ossia la Variante al P.R.G. approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11/06/2004, è classificata Zona A - insediamenti di interesse storico – art. 26. La classificazione tipologica è - Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - art. 69 della Normativa Tecnica di Attuazione della variante al P.R.G.

L’area rientra inoltre nella perimetrazione delle aree di interesse archeologico disciplinate dall’art. 58 della Normativa Tecnica di Attuazione, nonché nella perimetrazione della carta del rischio frana PAI 2010, con classe di rischio elevato R3. La destinazione d’uso del fabbricato e del bene pignorato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico e con quella censita in catasto. Il fabbricato è di origine preottocentesca, edificato, dunque, in epoca remota rispetto al Regolamento Edilizio, approvato dal Commissario Straordinario del Comune con deliberazioni del 15 settembre 1935 n. 2372 e 10 ottobre 1935 n.2584, e dalla Giunta Provinciale Amministrativa nella seduta del 15 ottobre 1935 n. 93080 ed omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale della Edilizia e delle Opere Igieniche – il 30 ottobre 1935 14616.

Pertanto è da ritenersi legittimo dal punto di vista urbanistico perché costruito prima del Regolamento Edilizio in vigore dal 1935, a partire dal quale divenne obbligatorio per tutti i lavori edili da eseguirsi sul territorio del comune di Napoli, munirsi della preventiva Licenza del Sindaco. Inoltre, essendo per l’appunto di origine “preottocentesca”, non è dotato della dichiarazione di agibilità/abitabilità, perché all’epoca della sua costruzione, non era stato ancora emanato il R.D. n. 1265 del 1934 che decretò l’obbligo di produrre il certificato di Abitabilità. Per lo stesso motivo non esiste la licenza edilizia, divenuta obbligatoria con la Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942.

Oneri Condominiali: Il debitore esecutato ha dichiarato che il bene pignorato non è parte di un condominio, dunque, non è soggetto al versamento di oneri condominiali per spese fisse di gestione o di manutenzione.

Ape: Risulta assente; da produrre con spese a carico dell’aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

Vincoli e servitù: non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione del vincolo archeologico di cui all'art. 58, della NTA del PRG vigente. Si rileva altresì che l'immobile rientra nella perimetrazione della carta del rischio frana PAI 2010, con classe di rischio elevato R3

### REGIME DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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 del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il bene immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, 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.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato (munito di procura notarile), ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

## TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 23.59 (ventitre e cinquantanove minuti) del giorno 22 luglio 2026 inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Alla data fissata per la vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime, eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate. Si precisa 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, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il Gestore della vendita telematica è "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A". Il portale del gestore della vendita telematica è "[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)" Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

## OFFERTA

L'offerta è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015:

---il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del

---

*Olga Orecchio – Via Antonio Mancini n. 46 – 80127 Napoli  
Tel 3356261193 – e-mail: [olgaear@yahoo.com](mailto:olgaear@yahoo.com)*

paese di residenza o analogo codice identificativo. Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

---l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Napoli - Ufficio Esecuzioni Immobiliari- G.E Dott. Ciccarelli)

---l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (Proc Esec. Immob. Rge 5/2023);

---il numero o altro dato identificativo del lotto (Lotto Unico);

---l'indicazione del referente della procedura (Prof. Del. Dott.ssa Olga Orecchio);

---la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

---il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo base;

---il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

---l'importo versato a titolo di cauzione;

---la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

---l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta devono essere Allegati:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli 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);

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

d) se il soggetto offerente è 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;

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

f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata

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

L'offerta 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo

l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta è formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato: [olga.orecchio@odcecnapoli.it](mailto:olga.orecchio@odcecnapoli.it).

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 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### CAUZIONE

La cauzione pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto per l'acquisto deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato;

-Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 5/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

-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

*Olga Orecchio – Via Antonio Mancini n. 46 – 80127 Napoli  
Tel 3356261193 – e-mail: [olgaear@yahoo.com](mailto:olgaear@yahoo.com)*

aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

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

### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte non devono essere aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche ha 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 provvede 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: verifichiate le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non devono essere 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 proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

## VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE

Il professionista, verificata preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega cui si rinvia e si fa riferimento, procede come segue:

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che 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 tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione oppure salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

Il professionista procederà anzitutto ad avviare la GARA tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della gara TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare, esclusivamente on-line, le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

DURATA DELLA GARA: -la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare

ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

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

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### INDIVIDUAZIONE MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista delegato provvederà a verificare l'eventuale formulazione dei rilanci ed alle determinazioni sulle aggiudicazioni nei seguenti termini:

--Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto -nell'ordine di seguito indicato- dei seguenti elementi:

- i) -maggior importo del prezzo offerto;
- 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.

Il professionista procederà infine come segue:

---

*Olga Orecchio – Via Antonio Mancini n. 46 – 80127 Napoli  
Tel 3356261193 – e-mail: olgaea@yaho.com*

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

-qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### SALDO PREZZO

TERMINE: L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione per gli oneri e le spese di vendita che restano a suo carico, con diritto alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione di tutti gli oneri e le spese da parte del giudice dell'esecuzione.

MODALITA' VERSAMENTO SALDO PREZZO: Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura - Proc Esec Immob RGE 5/2023 (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 al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 5/2023 R.G.E.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

- i) l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;
- ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene immobile 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 dall'art 38 del D.lgs 10 settembre 1993 n. 385 (credito fondiario) il versamento del prezzo ha 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% (ottanta per cento) del prezzo con valuta alla 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.

#### CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvede 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 (centoventi) 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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

#### VISITA DEGLI IMMOBILI E PUBBLICITA'

**Si rende noto che allo stato vi è l'impossibilità di garantire il diritto di visita sugli stessi siti e nelle stesse forme previste per l'avviso di vendita, come di seguito riportato.**

Qualora mutasse la condizione dell'occupante, previo contatto telefonico con il custode (Dott. Olga Orecchio – pp +393356261193), gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di

---

*Olga Orecchio – Via Antonio Mancini n. 46 – 80127 Napoli  
Tel 3356261193 – e-mail: olgaea@yahoo.com*

esaminare i beni in vendita. La richiesta di visita è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (art. 560 c.p.c.).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586 20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione di stima con planimetrie e fotografie sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, comprensiva di fotografie e planimetrie sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
- pubblicazione -tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.- sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Kijiji.it](http://Kijiji.it)
- invio, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Napoli, 11 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Olga Orecchio

---

*Olga Orecchio – Via Antonio Mancini n. 46 – 80127 Napoli  
Tel 3356261193 – e-mail: [olgaear@yahoo.com](mailto:olgaear@yahoo.com)*