

## TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.G.E. n.605/2023

### I AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Daniela Avallone, con studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n. 17, piano primo (Tel./Fax 081.7613117), nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis* c.p.c. nella procedura espropriativa in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dott. Mario Ciccarelli del 10/12/2025,

- considerato che, nel caso in specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- rilevato che nel richiamato provvedimento di delega il G.E. ha ritenuto per il procedimento in questione la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32;

#### Avvisa

che il giorno **7 luglio 2026 alle ore 15:30** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, del compendio pignorato, costituente i Lotti nn.1 e 2, di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate.

Si precisa, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, che:

- 1) 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 giorno 6 luglio 2026 alle ore 23:59**;
- 2) 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;
- 3) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente (nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili), all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

\*\*\*\*\*

## NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

### LOTTO n.1

#### Descrizione come da relazione peritale e relativi allegati:

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Pozzuoli (NA) alla Via Pisciarelli n.8/A, piano primo, composto da salone con angolo cottura, corridoio, bagno e due camere.

Superficie commerciale mq. 88,00, superficie utile mq.78,00, e altezza 3,10 mt.

Si segnala la **presenza di lievi lesioni sulle pareti divisorie e sui soffitti delle camere, determinate probabilmente dagli eventi sismici che interessano la zona flegrea.**

L'immobile fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, senza ascensore, in discrete condizioni di manutenzione.

**Confini:** a nord con altra proprietà e cassa scale, a est con altra proprietà, a sud con viale privato, ad ovest con via Pisciarelli.

L'appartamento è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli, in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **fg.45, p.lla 117, sub.10**, cat. A/4, cl.3, vani 4, superficie catastale mq 97, escluse aree scoperte 94 mq, r.c. € 237,57, Via Pisciarelli n.1B, piano 1, in virtù di variazione nel classamento del 10.09.2019 pratica n. NA0232619 in atti dal 10.09.2019 variazione di classamento n. 79249.1/2019.

Da verifiche effettuate dall'esperto, l'appartamento al primo piano risulta essere privo di titoli autorizzativi e non sanabile (sul punto v. *infra*).

**Prezzo base d'asta: € 56.000,00 (cinquantaseimila/00).**

**Offerta Minima: € 42.000,00 (quarantaduemila/00).**

**Offerte in aumento:** in caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 3.000,00 (tremila/00)**. La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** (v. *infra*).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

**Provenienza e stato di occupazione:**

In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con i relativi allegati - risulta quanto segue:

- L'unità immobiliare pignorata risulta pervenuta all'esecutato in virtù di atto di donazione del 14/11/1988 per Notar Flavio Pratico, Rep. 118437/22076, trascritto il 05/12/1988 ai nn. 23909/32889, con il quale fu donata la *"nuda proprietà del seguente immobile sito in Pozzuoli alla via Pisciarelli n.1/b: - quartinetto al primo piano, di due vani ed accessori; confinante con Via Pisciarelli, proprietà (omissis), proprietà (omissis), via privata. Riportato in catasto alla partita 5.374, foglio 45, mappale 117, sub.10, categoria A/4, vani 3,5, rendita L. 945. L'immobile è stato dai donanti costruito nell'anno 1966 su suolo acquistato con atto del notaio Margarita del giorno 8 maggio 1962, registrato a Pozzuoli il 26 maggio al n. 1369 e trascritto a Napoli il 29 maggio al n.22204/15716"*.

Consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in data 25.01.2010.

**Quanto allo stato di occupazione del bene:** L'immobile in oggetto in sede di accesso del custode e dell'esperto è risultato essere libero.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia:**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Angela Strazzella, e dai relativi allegati, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Da verifiche effettuate dall'esperto, l'appartamento al primo piano risulta essere privo di titoli autorizzativi e non sanabile.

Dal certificato rilasciato dal Comune di Pozzuoli, Sportello Unico per l'Edilizia Privata, emerge che: *"premesso che, a termini del previgente Regolamento Edilizio Comunale, adottato nel 1935, la perimetrazione del centro abitato era identificata nel raggio di 2,00 Km da Porta Napoli, con necessità di dotarsi di titolo abilitativo edilizio per gli interventi entro il detto perimetro; considerato che l'apposizione del vincolo di notevole interesse pubblico di cui al D.M. Pubblica Istruzione del 12.09.57 ha comportato la necessità di dotarsi - anche al di fuori del perimetro di cui sopra - del titolo autorizzativo previsto dalla l. 1497/39, di natura esclusivamente paesistica; rilevato che il fabbricato in oggetto, dato per edificato "ante 1967" nell'atto di trasferimento esibito, risulta ricadente al di fuori del centro abitato come perimetrato a termini del Regolamento Edilizio Comunale del 1935, illo tempore vigente; [...] comunica che per il fabbricato di cui al NCEU foglio 45, particella 117 ed ubicato in tenimento comunale alla Via Pisciarelli nr.8, sulla scorta delle informazioni fornite in sede di accesso, non vi era necessità di preventiva acquisizione di titolo abilitativo edilizio, ferme restando le previsioni, come sopra esplicitate, in punto di tutela del paesaggio"*.

- Dal certificato rilasciato dal Comune di Pozzuoli, Sportello Unico per l'Edilizia Privata, emerge altresì che: *"per il fabbricato in oggetto ubicato in tenimento comunale alla Via Pisciarelli nr.8, sulla scorta delle informazioni fornite in sede di accesso, non risultano agli atti del servizio S.U.E. - Sportello Unico per l'Edilizia, pendenti o definite, pratiche edilizie. Agli atti del Servizio Condono*

*Edilizio non risultano, pendenti o definite, istanze per il rilascio di permesso a costruire in sanatoria ex l. 47/85, 724/94 e 326/03”.*

Dal certificato rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, risulta che: *“per gli immobili in oggetto, così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse artistico e storico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali; rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, n.42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici come da D.M. 12.09.1957 pubblicato in G.U. del 23.09.1957 e da D.M. 28.03.1985 pubblicato in G.U. del 26.04.1985; rientrano, altresì, nel P.T.P. dei Campi Flegrei approvato con D.M. del 26.04.1999 e pubblicato in G.U. n.167 del 19.07.1999”.*

Da verifiche effettuate dall'esperto non risultano pratiche di acquisizione al patrimonio comunale.

Alla stregua delle suesposte risultanze, l'esperto ha concluso affermando che **l'appartamento posto al primo piano (sub.10), in assenza del parere paesaggistico, è da considerarsi privo di titolo autorizzativo e, allo stato, non sanabile.**

L'esperto ha precisato che l'aggiudicatario non potrà presentare domanda in sanatoria poiché non sussistono le condizioni previste dall'art.40, comma 6, della L. 47/1985 o dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. n.380/2001, poiché le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L. 326/2003).

L'esperto ha espresso il parere che non è possibile prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, poiché al di sopra dell'immobile in oggetto è stato realizzato un altro appartamento (sub.16), per il quale è stata rilasciata concessione in sanatoria.

L'esperto ha quindi ritenuto di applicare al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 50%.

#### **Situazione catastale:**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Angela Strazzella e dai relativi allegati, risulta che:

- **L'appartamento pignorato è identificato nel Catasto Fabbricati** del Comune di Pozzuoli, in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **fg.45, p.lla 117, sub.10**, cat. A/4, cl.3, vani 4, superficie catastale mq 97, escluse aree scoperte 94 mq, r.c. € 237,57, Via Pisciarelli n.1B, piano 1, in virtù di variazione nel classamento del 10.09.2019 pratica n. NA0232619 in atti dal 10.09.2019 variazione di classamento n. 79249.1/2019.

I predetti identificativi non hanno subito variazioni dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.



### Difformità catastale:

L'esperto ha rinvenuto la planimetria catastale dell'8/10/2018.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la planimetria catastale in atti, l'esperto ha riscontrato esservi **difformità per diversa distribuzione degli spazi interni**. L'esperto ha stimato in circa € 1.000,00 i costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale.

L'esperto ha precisato che il fabbricato in cui insiste il cespite staggito non è riportato in mappa.

- **Situazione condominiale**, da informazioni assunte non risulta essere costituita amministrazione condominiale.

### Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Angela Strazzella:

Per una più completa descrizione del compendio pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della perizia redatta dall'Arch. Angela Strazzella, e dai relativi allegati, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta perizia è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott. Mario Ciccarelli, R.G.E. n.605/2023, allegate al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed, in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

\*\*\*\*\*

### LOTTO n.2

#### Descrizione come da relazione peritale e relativi allegati:

**Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Pozzuoli (NA) alla Via Pisciarelli n.8/A, piano secondo**, composto da cucina, corridoio, bagno e tre camere, **con soprastante lastrico solare di copertura**.

Superficie commerciale mq. 97,00, superficie utile mq.87,00, e altezza 3,10 mt.

Il lastrico solare di copertura risulta privo di parapetto di protezione, ed ha accesso dalla scala di collegamento ai piani.

In riferimento all'appartamento, si segnala la **presenza di lievi lesioni sulle pareti divisorie e sui soffitti delle camere, determinate probabilmente dagli eventi sismici che interessano la zona flegrea**.

L'immobile fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, senza ascensore, in discrete condizioni di manutenzione.

**Confini:** a nord con altra proprietà e cassa scale, a est con altra proprietà, a sud con viale privato, a ovest con via Pisciarelli.

**L'appartamento** è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzuoli, in ditta al debitore esecutato per la piena proprietà, con i seguenti dati: **fg.45, p.lla 117, sub.16**, cat. A/3, cl.2, vani 5, superficie catastale mq 95, escluse aree scoperte 93 mq, r.c. € 413,17, Via Pisciarelli n.8, piano 2, in virtù di variazione nel classamento del 05.09.2019 pratica n. NA0230085 in atti dal 05.09.2019 variazione di classamento n. 78437.1/2019.

**Il lastrico solare** al terzo piano risulta in ditta all'esecutato, per la quota di 1/1 di proprietà, con i seguenti identificativi: **fg.45, p.lla 117, sub.26**, cat. F/5, consistenza 100 mq, Via Pisciarelli n.8, piano 3, in virtù di pratica n.NA0048146 in atti **dal 02.03.2020 costituzione di lastrico solare** n.775.1/2020.

Da verifiche effettuate dall'esperto, per l'appartamento al secondo piano è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.2 del 04/03/2004 ai sensi della L. 47/85, pratica n.31 prot. 50248 del 18/10/1985, avente ad oggetto la sopraelevazione adibita a civile abitazione (sul punto v. *infra*).

**Prezzo base d'asta: € 121.000,00 (centoventunomila/00).**

**Offerta Minima: € 90.750,00 (novantamilasettecentocinquanta/00).**

**Offerte in aumento:** in caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**. **La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI** (v. *infra*).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

**Provenienza e stato di occupazione:**

In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con i relativi allegati - risulta quanto segue:

- L'unità immobiliare pignorata risulta pervenuta all'esecutato in virtù di atto di donazione di lastrico solare del 6/07/1981 per Notar Flavio Pratico, Rep. 60912/10762, trascritto a Napoli 2 il 15/07/1981 ai nn. 15676/18111), con il quale fu donato la "piena proprietà del

fabbricato, confinante con detta via, strada privata, lastrico di proprietà (omissis) e lastrico di proprietà di (omissis). Denunziato all'UTE con scheda registrata il 3/7/1981 al n.964. La donazione è fatta ed accettata con ogni diritto, azione e servitù relativa all'immobile, con le pertinenze e dipendenze, nulla escluso né eccettuato, con la quota condominiale sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero edificio e col diritto di sopraelevarvi fabbriche, usufruendo delle parti, cose e servizi comuni senza dover pagare le indennità di cui all'art. 1127 c.c. né altre. [...] Le parti convengono che il lastrico che coprirà la sopraelevazione (ultimo lastrico) sarà di proprietà esclusiva del donatario”.

**Quanto allo stato di occupazione del bene:** L'immobile in oggetto in sede di accesso del custode e dell'esperto è risultato essere libero.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia:**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Angela Strazzella, e dai relativi allegati, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Da verifiche effettuate dall'esperto, per l'appartamento al secondo piano è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n.2 del 04/03/2004 ai sensi della L. 47/85**, pratica n.31 prot. 50248 del 18/10/1985, avente ad oggetto la sopraelevazione adibita a civile abitazione.

Il rilascio della Concessione in Sanatoria, tenuto conto che il fabbricato in cui insiste il cespite ricade in zona sottoposta a vincolo ambientale, è stato subordinato al rilascio del parere favorevole della Commissione edilizia integrata del 06/09/1994 e della nota della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del 02/05/1996, prot. 13325.

Dal confronto tra i grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria e lo stato dei luoghi, l'esperto ha rilevato esservi **difformità per l'apertura di una finestra prospiciente il cortiletto interno e l'eliminazione di un muro divisorio nel locale cucina.**

**A parere dell'esperto dette difformità potranno essere sanate a mezzo istanza da presentare ai sensi del DPR 380/2001**, per un costo di circa € 2.500,00.

#### **Situazione catastale:**

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Angela Strazzella e dai relativi allegati, risulta che:

➤ L'appartamento al secondo piano risulta in ditta all'esecutato, per la quota di 1/1 di proprietà, con i seguenti identificativi: **fg.45, p.lla 117, sub.16**, cat. A/3, cl.2, vani 5, superficie catastale mq 95, escluse aree scoperte 93 mq, r.c. € 413,17, Via Pisciarelli n.8, piano 2, in virtù di variazione nel classamento del 05.09.2019 pratica n. NA0230085 in atti dal 05.09.2019 variazione di classamento n. 78437.1/2019.

Il subalterno 16 deriva dalla variazione del 02.04.1982, pratica n. 584469 in atti dal 17.10.2002 **da lastrico solare ad abitazione** - preallineamento (n.563.1/1982).

In particolare, si rilevano le seguenti variazioni catastali:

- dal 04/10/2018: fg.45, p.lla 117, sub.16, cat. A/3, cl.2, vani 5, sup. catastale 95 mq escluse aree scoperte 93 mq, r.c. € 413,17, Via Pisciarelli n.8 piano 2, variazione del 02.10.2018 pratica n.NA0278941 in atti dal 04.10.2018 esatta rappresentazione grafica (n.99955.1/2018);
- dal 17/10/2002: fg.45, p.lla 117, sub.16, cat. A/4, cl.3, vani 4,5, r.c. € 267,27, Via Pisciarelli n.8 piano 2, variazione del 17.10.2002 pratica n.584469 in atti dal 17.10.2002 attrib. rendita e inserimento planimetria (n.22895.1/2002);
- dal 17/10/2002: fg.45, p.lla 117, sub.16, Via Pisciarelli n.8 piano 2, variazione del 02.04.1982 pratica n.584469 in atti dal 17.10.2002 **da lastrico solare ad abitazione - preallineamento (n.563.1/1982)**;
- dal 03/07/1981: **anno 1981 protocollo 964**, derivante da **costituzione del 03.07.1981** in atti dal 04.12.1993 (n.A24228.900/1981).

➤ Il lastrico solare al terzo piano risulta in ditta all'esecutato, per la quota di 1/1 di proprietà, con i seguenti identificativi: **fg.45, p.lla 117, sub.26, cat. F/5**, consistenza 100 mq, Via Pisciarelli n.8, piano 3, in virtù di pratica n.NA0048146 in atti **dal 02.03.2020 costituzione di lastrico solare n.775.1/2020**.

#### **Difformità catastale:**

L'esperto ha rinvenuto la planimetria catastale del 04/10/2018 in riferimento all'appartamento al secondo piano, e l'elaborato planimetrico del 02/03/2020 in riferimento al lastrico solare al terzo piano.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la planimetria catastale in atti, l'esperto ha riscontrato esservi **difformità per apertura di una finestra prospiciente il cortiletto interno e l'eliminazione di un muro divisorio nel locale cucina**. L'esperto ha stimato in circa € 1.000,00 i costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale.

L'esperto ha precisato che il fabbricato in cui insiste il cespite staggito non è riportato in mappa.

- **Situazione condominiale**, da informazioni assunte non risulta essere costituita amministrazione condominiale.

#### **Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Angela Strazzella:**

Per una più completa descrizione del compendio pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della perizia redatta dall'Arch. Angela Strazzella, e dai relativi allegati, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta perizia è visionabile presso la Cancelleria del



Tribunale di Napoli, V Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott. Mario Ciccarelli, R.G.E. n.605/2023, allegate al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed, in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

\*\*\*\*\*

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

- Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET S.p.a.**;
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it**;
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

### **I - 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.spazioaste.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). La successiva partecipazione alla gara telematica avverrà 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 concernenti l'offerta e della documentazione necessaria.

#### **I.a) - L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n.32, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico), 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).

Se l'offerente è coniugato, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere formulata dai genitori e/o tutore previa autorizzazione del giudice tutelare;

- nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta;

- l'indicazione del **prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** sopra indicato (quindi, non potrà essere inferiore:

- per il **Lotto 1 ad € 42.000,00;**

- per il **Lotto 2 ad € 90.750,00);**

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., **non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione;

- 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;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

#### **I.b) - 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 dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della **contabile di pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.p.a. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;

- la **dichiarazione** concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima e della certificazione notarile ipocatastale, e di averne compreso ed accettato il contenuto;

- 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 minorenne o interdetto o inabilitato**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il **soggetto offerente è una società o una persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, visura o 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 dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta.

#### **I.c) - SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:**

1) 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.

2) Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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 pec del professionista delegato [danielaavallone@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:danielaavallone@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.

## **II - 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 sul conto corrente bancario del gestore della vendita Astalegale.net S.p.a.** aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente **codice IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672** (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE).

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 605/2023 R.G.E., lotto n.\_\_\_\_, 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, 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 decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il gestore della vendita verificherà poi 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, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata,



previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato 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 telematica 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 professionista delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

### **III - ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Daniela Avallone, sito in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo, oppure 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 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 PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato - previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'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, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c., le offerte:**

- pervenute oltre il termine fissato;
- inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

**L'offerta è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, terzo comma c.p.c., salvo che:

- venga ordinato l'incanto;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

#### **IV - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

**IV.a) - Quanto alla deliberazione sulle offerte, in caso di presentazione di un'unica offerta ammissibile**, ai sensi dell'art. 572, 2 e 3 comma, c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (dunque, se è pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra stabilito), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal 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;

- 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 agli adempimenti consequenziali.

**IV.b) - In caso di presentazione di più offerte ammissibili**, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c., il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara che si svolgerà con **modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale 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 (per il Lotto 1: € 3.000,00; per il Lotto 2: € 5.000,00);

- 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, alle ore 11.00 del giorno 9 luglio 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).**

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

**IV.c) - Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti**, il professionista delegato, ove siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base sopra indicato, non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (art. 573, comma 2 c.p.c.).

Qualora invece non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: **A)** in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto; **B)** in caso di mancanza di rilanci, i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato procederà dunque 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 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.

**IV.d) - 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).**

Al riguardo si precisa che:

- l’avvio della gara è sempre subordinato all’esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell’offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest’ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

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

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all’individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all’eventuale aggiudicazione o assegnazione del bene.

**IV.e) - Il professionista delegato, nell’ipotesi di istanze di assegnazione depositate ai sensi dell’art. 588 e 589 c.p.c., procederà dunque all’assegnazione del bene se:**

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l’unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo d’asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima sia stato inferiore al prezzo d’asta indicato nel presente avviso;



- 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 prezzo d'asta indicato nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà quindi a: *a)* determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; *b)* 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; *c)* a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

## **V - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

**V.a)** - Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

L'aggiudicatario acquisterà il bene **nello stato di fatto e di diritto** in cui si troverà al tempo del decreto trasferimento, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù, pesi e diritti inerenti. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dall'esperto e nella descrizione di cui sopra) con esclusione, pertanto, delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta, ai sensi dell'art. 2922 c.c., alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali, etc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

**Ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c., le operazioni di vendita verranno terminate ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese di procedura.**

**V.b)** - Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione.

Le **spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario**, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), e saranno prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, con espressa dichiarazione, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni **onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita** (imposte di registro, ipotecarie e catastali, e, se dovuta, IVA nella misura prevista dalla legge) **è a carico del soggetto aggiudicatario.**

La liberazione dell'immobile, laddove 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.

**L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma ovvero la 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, in conformità all'art. 587 c.p.c. così come novellato dal Decreto Legislativo n. 164 del 31 ottobre 2024, c.d. Correttivo alla Riforma Cartabia, entrato in vigore l'11 novembre 2024.**

**V.c)** - L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e successive modifiche.

**V.d)** - Quanto al **saldo del prezzo**, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura, utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. 605/2023*". Si precisa all'uopo che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nella sola ipotesi in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'aggiudicatario, ove ne ricorrono le condizioni di legge, può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con la Banca mutuante.

Ove non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento al professionista delegato, il quale successivamente provvederà a versare 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..

**In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.**

**V.e)** - Il prezzo di vendita verrà depositato dal professionista delegato su di un conto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

**V.f)** - In tutti i casi, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (oppure entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate bancarie verranno fornite dal professionista delegato. All'esito, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato contabile di bonifico onde consentire la corretta contabilizzazione delle somme. In alternativa, potrà consegnare al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. 605/2023".

**V.g)** - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **VI - PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

**VI.a)** - Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- per intero - unitamente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Angela Strazzella, ed alla documentazione alla stessa allegata, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. -, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet

“<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>”, almeno **70 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- per intero, 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.asteannunci.it** e **www.astalegale.net**, unitamente alla relazione di stima con i relativi allegati, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” fornito da Aste Giudiziarie InLinea S.p.a., sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno **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 il link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- a mezzo riproduzione di **n.500 missive** (postaltarget) ad uso della pubblicità commerciale, a cura di Aste Giudiziarie In Linea S.p.A., contenenti l’annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell’immobile in vendita, almeno **20 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

**VI.b)** - Il presente avviso sarà comunicato alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

**VI.c)** - Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell’esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell’esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo (Tel. 081/7613117).

## **VII - RICHIESTA DI VISITA DELL’IMMOBILE**

Gli interessati all’acquisto, prima dell’asta, potranno visionare l’immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, per tramite del custode giudiziario, Avv. Daniela Avallone, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare il bene in vendita. La richiesta di visita potrà avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque contattando il custode, che è l’unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Per ogni informazione e per la visita dell’immobile, far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Daniela Avallone (Tel. 081/7613117).

Napoli, 18 marzo 2026

Il Professionista Delegato

*Avv. Daniela Avallone*