

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. Gabriele Montefusco

AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICHE

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 605/2024

(Custode e Professionista delegato alla vendita: dr. Maurizio Riccardi)

Il sottoscritto, dr. Maurizio Riccardi, dottore commercialista, con studio in Napoli al Corso Garibaldi n. 156, pec: maurizio.riccardi@odcecnapoli.it, professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione dott. Gabriele Montefusco della 5^ Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva R.G.E. n. 605/2024 promossa da Credit Agricole S.p.A. per un credito nascente da mutuo fondiario

- vista l'Ordinanza emessa in data 10 gennaio 2025, con la quale il G.E. dott. Gabriele Montefusco nominava il sottoscritto Custode del bene pignorato;
- vista l'Ordinanza di delega alla vendita emessa dal G.E. dott. Gabriele Montefusco del 23.06.2025;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

Che il **giorno Martedì 16 del mese di dicembre dell'anno 2025 alle ore 11,00 (undici)** si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli al Corso Garibaldi n.156, alla

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICHE
E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA
DEL LOTTO UNICO APPRESSO DESCRITTO

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, del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa 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 le ore 11 (undici) di lunedì 15 del mese di dicembre dell'anno 2025;**
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 della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso;

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

OGGETTO DELLA VENDITA

piena proprietà per 1/1 dell'immobile qui di seguito descritto costituente LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- **LOTTO UNICO: Abitazione in Portici - Via Carlo e Luigi Giordano n. 41 Piano 1, N.C.E.U. foglio 2, particella 537, subalterno 11, categoria A/4 Classe 4 Consistenza vani 4,5 Rendita catastale € 227,76- Particelle corrispondenti al catasto terreni Foglio 2 P.lle 537 e 951.**
- Il bene pignorato è un'abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Portici alla via Carlo e Luigi Giordano n. 41, al piano primo, riportato al NCEU al foglio 2, Identificabile univocamente mediante la georeferenziazione dalle seguenti coordinate: Long. 40.816878756938, Lat.14.335911430874829.
- La ZONA è in cui ricade il cespite è CENTRALE caratterizzata da un buon livello architettonico, sono presenti nelle vicinanze servizi di trasporto pubblico, un ospedale, scuole, farmacie, supermercati, parcheggi. Il fabbricato presenta un solo accesso, le uniche parti comuni sono il cortile di ingresso ed il corpo scale che serve due appartamenti per due piani di altezza. NON vi sono altri spazi comuni. Non sussiste un Condominio. L'edificio è stato realizzato in tufo con una struttura in muratura portante, ha uno sviluppo di due piani con un'orientamento a Sud- Est. L'ingresso al fabbricato è costituito da un portale ad arco in tufo privo di chiusura che conduce ad un cortile e alle scale completamente all'aperto. La tipologia è quella tipica dell'edilizia antica rurale. Lo stato di manutenzione delle facciate sia interne che esterne è di avanzato degrado, al punto che l'intonaco della facciate è quasi del tutto crollato e sono presenti solo pochissime tracce di uno sbiadito colore giallo napoletano. Al piano terra, alla sinistra dell'ingresso si aprono tre botteghe, di cui una presenta un rivestimento esterno in mattonelle di gres del tutto avulso dall'organismo architettonico, mentre ai due piani superiori si sviluppano due appartamenti di cui, al primo, quello staggito, articolati con finestre e balconi. Purtroppo la facciata è deturpata da pensiline, tettoie, condizionatori ed una caldaia che alterano l'integrità formale-estetica di un palazzotto di grande semplicità ma appartenente ad un' antica e vernacolare cultura locale.
- la superficie calpestabile interna è di 82,6 mq – la superficie calpestabile esterna (balcone) è di 1.88mq – la superficie commerciale è di 100,55 mq
- si compone di 4 camere, un soggiorno-cucina ed un bagno.
- Come descritto in CTU si fa notare che le ultime due stanze, a partire dall'ingresso, derivano dalla divisione con un tramezzo non a tutta altezza di un'unica camera, ne deriva che l'ambiente privo di finestra non è abitabile ma può essere adibito solo a deposito (D.M.5/7/1975) – Tutti gli ambienti, tranne quello appena citato, sono dotati di finestra o balcone e sono bene areati ed illuminati – La struttura è in muratura portante – L'altezza è di 3.96m tranne in una camera che presenta un'altezza di 2,7m a seguito della realizzazione di una controsoffittatura per realizzare un soppalco deposito – La distribuzione planimetrica è assolutamente funzionale, dalla porta di ingresso si accede al soggiorno -cucina dal quale si raggiunge il bagno ed una prima camera da letto singola ed al corridoio che conduce a

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

tutti gli altri ambienti – L'esposizione è a Sud-Est – La climatizzazione è garantita da condizionatori alimentati da due motori posti sulla facciata su via Carlo e Luigi Giordani, come anche la caldaia ubicata alla sinistra dell'unico balcone presente

- L'immobile è dotato di impianto elettrico a norma (ma si suggerisce sempre di controllare lo stato manutentivo) del gas, idrico sanitario, citofonico – L'involucro edilizio, essendo in muratura portante di tufo presenta una buona inerzia termica e quindi vanta una buona coibentazione – Gli infissi sono di media qualità – Le finiture sono di una qualità sufficiente – Lo stato di manutenzione è abbastanza buono – L'unico balcone presente di modeste dimensioni è assolutamente integro all'estradosso mentre meriterebbe un intervento di ripristino dell'intonaco all'intradosso. (Come detto l'intera facciata del fabbricato è da ristrutturare).
- Non vi è l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- L'immobile non è dotato di pertinenze o altro.
- Nella CTU è riportato uno stralcio della planimetria allegata documentante lo stato attuale dei luoghi, parzialmente difforme da quanto presente in catasto.
- Dalla visura storica analitica del sub 11 p.lla 573 Fl 2 e dal confronto delle planimetrie in allegato alla CTU , di cui nelle del figg. 7-8-9 si riportano gli stralci, si evince che l'articolazione planimetrica dell'immobile ha subito delle modifiche con la costruzione di alcuni tramezzi. In particolare si rileva che: — La DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/05/2017 Pratica n. NA0169772 ha comportato la modifica della Planimetria di impianto del 10/02/1940 ma l'intervento edilizio che l'ha generata è stato realizzato IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO AUTORIZZATIVO — L'ATTUALE DIVISIONE DEGLI SPAZI INTERNI, graficizzati, è in difformità con quella presente oggi in catasto ad anch'essa NON CORRISPONDE ALCUN TITOLO AUTORIZZATIVO. Gli abusi riscontrati consistono in : realizzazione di nuove tramezzature apertura di un piccolo vano finestra nella muratura portante con affaccio sul cortile di ingresso. Per quanto concerne la specifica delle spese di sanatoria mentre le spese catastali seguenti la sanatoria sarebbero:
- presentazione di un DOCFA, coso fisso da versare all'Agenzia delle Entrate pari a 50 €
- onorario di un professionista incaricato (importo variabile tra i 250 € e i 650 € + IVA) per un TOTALE MEDIO pari ad €. 500 €
- non vi sono titoli edilizi autorizzativi dell'attuale stato dei luoghi né istanze di sanatoria ma a parere dell'esperto stimatore e, come attestato dalla Struttura Urbanistica del Comune di Portici, può ottenersi sanatoria ex artt. 'art. 37 del DPR 380/01; la planimetria di impianto catastale è del 1940, antecedente la legge urbanistica del 1942, al Comune di portici non sono reperibili titoli edilizi autorizzativi la costruzione del fabbricato ma a parere dell'esperto esso è antecedente il primo regolamento edilizio del Comune del 1932.
- Lo stato manutentivo del fabbricato è di avanzato degrado. L'appartamento è in buono stato, ha un'esposizione a Sud-Est, una funzionale distribuzione degli ambienti, luminoso, dotazione impiantistica completa. Primo piano senza ascensore.

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

- Quindi, ricapitolando l'immobile pignorato presenta degli abusi sanabili attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria con deposito al genio civile, ovviamente subordinate al vaglio degli organi competenti i cui costi sono: al Comune di Portici andranno versati – Diritti di Segreteria al Comune di Portici €700,00 – Sanzione pecuniaria variabile tra i 516 a 10.328 euro al Genio Civile della Regione Campania – Diritti di istruttoria € 100,00 – Sanzione amministrativa variabile tra € 500,00 e € 3000,00 – Spese € 50,00 di spese – Due marche da bollo Oltre all'onorario del professionista incaricato variabile dai 4.000€ ai 9.000€. Si stima quindi un importo complessivo medio pari ad €. 13.038 importo che è stato sottratto al Prezzo base .
- In merito alla Destinazione Urbanistica, il CTU attesta: – che con Delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 28 dicembre 2021 è stato approvato il P.U.C. Piano Urbanistico Comunale, in cui nella Tavola P3.2 - Tavola dei sistemi insediativi, la Particella n° 537 del Foglio 2 ricade nella "città storica" di cui all'art. 30 delle NTA" – che nella Tavola P3.4 - sintesi dei sistemi e reti, tabella di comparazione allegata alle NTA del P.U.C. - confronto tra le componenti dei Sistemi e reti del PUC e Zone omogenee del D.M. 1444/68, la Particella n° 537 del Foglio 2, corrisponde alla zona omogenea A così come definita dal D.M. 1444/68
- Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al CTU si è potuto accertare che nell'immobile abitano i due debitori esecutati , uno di essi minorenne con la loro madre .
- Gli esiti delle pratiche indicate sono di competenza degli uffici tecnici comunali e degli organi di controllo predisposti il cui risultato non è noto.
- Tali costi sono stati detratti dal CTU in fase di stima;
- I costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e a cura della procedura.
- La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento (attualmente occupato) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, la sopravvenienza di oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà pagare (urbanistici, condominiali, di adeguamento degli impianti, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- che il bene 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;
- che 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;

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

- che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

PREZZO BASE

PREZZO DI RIFERIMENTO / VALORE D'ASTA: € 96.000/00 euro novantaseimila/00

con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante alla vendita potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, ossia il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato, quindi una

OFFERTA MINIMA pari a € 72.000,00 (euro settantaduemila/00).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è la **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 **dr. Maurizio Riccardi**.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile 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), 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.

Che l'offerta debba contenere i requisiti di cui all'art 12 del DM n.32/2015, **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 apposto il TRN , escludendo le lettere ;**

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 (Tribunale di Napoli), l'anno e il numero di ruolo della procedura (R.G.E. 605/2024), i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura (dr. Maurizio Riccardi), la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita (16 DICEMBRE 2025 ore 11) - e seleziona il pulsante "*partecipa*" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- I. una fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente;
- II. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTALEGALE aperto presso **Banca SELLA** e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente 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 -) dell'importo della cauzione;
- III. 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);
- IV. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- V. se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- VI. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta potrà essere:

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

- 1) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in via alternativa, essa potrà essere:
- 2) 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. 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 D.M. n. 32 del 2015.
- 3) L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che:
 - a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
 - b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- 4) 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: maurizio.riccardi@odcecnapoli.it ;
- 5) nel caso 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 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 (salve le determinazioni di competenza del professionista delegato circa l'ammissibilità dell'offerta).

CAUZIONE

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata **necessariamente in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTALEGALE aperto presso la Banca SELLA e

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

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 CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE -)** ;

1. Il bonifico, con causale “*Proc. Esecutiva n. 605/2024 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 (**15 dicembre 2025**), con l’avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell’offerente quali che siano le cause.
2. 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;
 - verificherà l’accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, l’esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
 - in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l’esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.
3. Si precisa che, qualora nel giorno e nell’ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione 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.
4. In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione sarà restituito – previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all’IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell’offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.
5. L’importo della cauzione dell’offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato, all’interno dell’area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

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

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

2. 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.
3. Specificamente,
 - le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
 - la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
 - il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica 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.
4. 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.
5. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza e nel presente avviso di vendita (Valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

1. Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**
 - a) se l'offerta sia **pari o superiore al VALORE D'ASTA/prezzo di riferimento** indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
 - b) se l'offerta sia **inferiore al VALORE D'ASTA/prezzo di riferimento** indicato nel presente avviso di vendita (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - . in primo luogo , il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno in ogni caso espressamente indicate a verbale; in questo 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;
 - . in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

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

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

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (salvo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci 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 prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
 - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

La gara tra gli offerenti deve aver luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI che non potranno essere inferiori a € 3.000,00 (euro tremila//00).

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

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 che la gara abbia la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 11.00** del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno giovedì **18 (diciotto) dicembre 2025**.

- EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte ne gli 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) ossia avrà luogo **venerdì 19 (diciannove) DICEMBRE 2025**.

Si precisa che:

l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista e al gestore della vendita telematica 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 ;

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

che le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Che il professionista delegato proceda alla individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

che il professionista delegato provveda 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;

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

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;

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

SALDO PREZZO

1. Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di legge, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**
 2. Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura di cui al punto 5 ordinanza di vendita indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 605/2024 R.G.E.;
 3. che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; il professionista proceda 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%) prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;
 4. che, laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (**creditore fondiario**), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;
- e per l'effetto:
5. AUTORIZZA il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura

FONDO SPESE

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

1. L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (**pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione**, salva diversa determinazione a cura del professionista in relazione all'importo concretamente dovuto).
2. che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione;
3. e per l'effetto:
4. AUTORIZZA il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;
5. Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:
 - a) mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Napoli Proc. Esec. n.605/2024 R.G.E.*" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.
6. L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del **versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario**.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- A. La presente vendita giudiziaria avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- B. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.
- C. 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.
- D. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- E. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.
- F. Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria del Giudice Gabriele Montefusco sezione civile 5^a, Tribunale di Napoli, torre A, piano 12°.

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

G. A norma dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite che si terranno IN MODALITA' TELEMATICA, sono eseguite dal custode e professionista delegato, dr. Maurizio Riccardi, presso il suo studio in Napoli al Corso Garibaldi n.156, ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al venerdì dalle 10 alle 13 e dalle 17 alle 19 (tel. 081 441108 - fax 081 446690, e-mail ric.maurizio@libero.it oppure a mezzo pec maurizio.riccardi@odcecnapoli.it

H. CONDIZIONI GENERALI DI ASSEGNAZIONE

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

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

Il professionista delegato provvederà a:

- b) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;
- c) 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;
- d) trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Le richieste di visita dell'immobile in vendita devono essere effettuate dagli interessati obbligatoriamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatti con il custode, con avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode ; non sono ammesse altre modalità di prenotazione. Per ragioni organizzative a causa delle restrizioni Covid e per motivi di riservatezza , potranno essere garantite le visite richieste almeno 15 giorni prima della vendita. Nel giorno e nell'ora stabilita per la visita tutti gli interessati saranno

MAURIZIO RICCARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690
e-mail: ric.maurizio@libero.it

identificati e il custode-professionista delegato redigerà apposito verbale di visita. In caso di assenza o di ritardo dell'interessato non potrà essere garantito un nuovo appuntamento.

PUBBLICITA' LEGALE

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

- A. inserimento di un annuncio sul "*Portale delle Vendite Pubbliche*" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- B. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché sui siti web www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- C. pubblicazione - tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- D. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

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

Napoli, 30 settembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

dr. Maurizio Riccardi