

TRIBUNALE di NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE
Procedura esecutiva R.G.E. n. 636/2013
QUINTO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
(con eventuale gara in modalità asincrona)
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

L'Avv. Michela Florio, con studio in Napoli alla Via Repubbliche Marinare n. 432, recapito telefonico 081 19330650, e-mail michelaflorio1968@gmail.com, PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it, in qualità di professionista delegata alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato oggetto della procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 636/2013**, vista l'ordinanza di delega emessa dal **Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisa ASPRONE**

AVVISA

che il giorno **7 luglio 2026 alle ore 10:30** presso lo studio legale dell'Avv. Michela Florio, sito in Napoli alla Via Repubbliche Marinare n. 432, piano terra, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICHE** e con eventuale **GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del compendio immobiliare pignorato costituito da **LOTTO UNICO** di seguito descritto, con le modalità ed alle condizioni sotto riportate.

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 6 luglio 2026;**

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente, in caso di plurime offerte ammissibili, all'avvio della gara che avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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.

Nell'ipotesi di avvio della gara tra più offerenti: la gara avrà termine **alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo** a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, **quindi alle ore 11:00 del 9 luglio 2026;** qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti come sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO IMMOBILIARE IN VENDITA
LOTTO UNICO

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'**APPARTAMENTO** posto al primo piano, composto da tre vani ed accessori (quattro vani e mezzo catastali), sito in Afragola (NA) alla Traversa I di via S. Giorgio n. 11, riportato in N.C.E.U. del Comune di Afragola al foglio 21 - mappale 1122 - sub. 101 - cat. A/4 - classe 4 - vani 4,5 - Traversa I di via S. Giorgio n. 23 - R.C. Euro 255,65.

L'appartamento non corrisponde alla originaria consistenza catastale per avvenuta divisione senza titolo in due porzioni.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio, su due livelli, piano terra e primo ubicato in Afragola (NA) nel centro storico alla Traversa I di Via S. Giorgio, 11. La numerazione degli immobili ubicati alla Traversa I di Via S. Giorgio è stata aggiornata e l'immobile oggetto del procedimento di espropriazione fa parte dello stabile identificato col numero civico 11, mentre sia la visura che la relazione notarile e l'atto di pignoramento immobiliare allegato agli atti riportano l'immobile in parola al civico n°23.

piena

PREZZO BASE RIBASSATO €uro 49.470,15

(euro quarantanovemilaquattrocentosettanta/15 euro)

- OFFERTA MINIMA PRESENTABILE €uro 37.102,60

(euro trentasettemilacentodie/61) (pari al 75% del prezzo base di €uro 49.470,15)

- AUMENTO MINIMO €uro 1.000,00 (mille/00 euro) in caso di gara

Prezzo originario €uro 117.262,56 (euro centodiciasettemiladuecentosessantadue/56).

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.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà sub n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 49.470,15 (prezzo base ribassato), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 37.102,60 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 37.102,60 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Descrizione

L'immobile è ubicato nel Comune di Afragola (NA), alla Traversa I di Via S. Giorgio, 11.

L'immobile fa parte di un edificio, su due livelli, piano terra e primo piano, la numerazione degli immobili ubicati alla Traversa I di Via S. Giorgio è stata aggiornata e l'immobile oggetto del procedimento di espropriazione fa parte dello stabile identificato col numero civico 11, mentre sia la visura catastale che la relazione notarile e l'atto di pignoramento immobiliare allegato agli atti riportano l'immobile in parola al civico n°23.

L'immobile, è stato diviso senza alcun titolo autorizzativo in due porzioni facenti parte della stessa unità immobiliare ed inoltre sono stati creati due piccoli soppalchi, sia nella prima che nella seconda porzione dell'unità immobiliare.

La prima porzione di unità immobiliare è composta da 2 (due) stanze, un bagno, ed un soppalco su cui vi è una seconda stanza da letto senza finestra. All'unità immobiliare vi si accede dalla suddetta porta finestra, corredata d'infisso a due ante in alluminio preverniciato di colore bianco e persiana esterna in ferro di colore verde, che si aprono sul balcone lato corte interna. I solai di calpestio e copertura sono in latero cemento. L'altezza complessiva è di 4,25 m mentre sotto la zona soppalcata, è di 2,05 m. Dalla prima stanza, soggiorno cucina, attraverso una scala in ferro, posta nell'angolo a sinistra rispetto all'ingresso si accede al soppalco in muratura, attraverso il quale si raggiunge la terza stanza da letto senza alcuna finestra né areazione. Il tutto in discreto stato di conservazione, le pareti verticali, rivestite con parato, altezza boiserie ed il pavimento, realizzato con piastrelle in mono cottura 31,5 cm x 31,5 cm.

Dalla prima camera soggiorno cucina, pavimentata anch'essa con piastrelle in mono cottura 31,5 cm x 31,5 cm. e con pareti rivestite con parato, altezza boiserie e pittura lavabile di colore bianco vi si accede prima alla stanza da letto posta sulla destra rispetto all'ingresso ed in fondo a destra al bagno.

La stanza da letto è pavimentata anch'essa con piastrelle in monocottura 31,5 cm x 31,5 cm, le pareti sono attintate con pittura lavabile di colore bianco, essa è dotata di finestra a doppio battente, in alluminio preverniciato di colore bianco e persiana esterna in ferro di colore verde. L'altezza complessiva è di 4,25 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione dal primo ambiente soggiorno cucina, si accede al bagno, ubicato sulla parete di fondo a destra.

Esso è rialzato di cm.10 rispetto alla quota del soggiorno è pavimentato con piastrelle in monocottura 31,5 cm x 31,5 cm ed è rivestito a tutta altezza con piastrelle in monocottura 20cm x 25 cm, l'altezza è di 2,05m. Il tutto in mediocre stato di conservazione dal soggiorno cucina, attraverso una scala in ferro posta in fondo all'ambiente sul lato sinistro si accede alla zona soppalcata che affaccia attraverso una balaustra in ferro sulla cucina/soggiorno. Il pavimento è con piastrelle in monocottura 31,5 cm x 31,5cm, le pareti sono rivestite con parato, mentre il soffitto è pitturato con lavabile di colore bianco. E' presente altresì una bucatiera a soffitto di dimensioni 1,00 m x 1,00 m, a botola dalla quale per mezzo di una scala a pioli si accede alla copertura. L'altezza è di 2,08 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Dal soppalco si accede alla piccola terza stanza da letto, essa è pavimentata con piastrelle in monocottura 31,5 cm x 31,5 cm, le pareti sono rivestite con parato di colore rosa, il soffitto è attintato con pittura lavabile di colore bianco. L'altezza è di 2,08 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Alla seconda porzione di unità immobiliare, si accede dall'unico ballatoio che da accesso sia alla prima che alla seconda porzione dell'unità immobiliare. Detto ballatoio costituisce anche l'accesso alla proprietà confinante attualmente disabitata

La seconda porzione di unità immobiliare è composta di 2 (due) stanze, un bagno, ed un soppalco.

Ad essa vi si accede dalla porta finestra, corredata d'infilso a due ante in alluminio pre verniciato di colore bianco e persiana esterna in ferro di colore verde, che si aprono sul balcone lato corte interna. I solai di calpestio e copertura sono in latero-cemento. L'altezza complessiva è di 4,25 m mentre sotto la zona soppalcata, è di 2,28 m. Dalla prima stanza, soggiorno cucina, attraverso una scala di legno con pedate di ferro, posta di fronte all'ingresso si accede al soppalco in muratura senza alcuna finestra ne areazione. Il tutto in mediocre stato di conservazione, le pareti verticali, rivestite in parte con parato, ed in parte attintate, con pittura lavabile di colore bianco giallo ocra, il pavimento è con piastrelle in monocottura 31.5cm x 31,5 cm. Il tutto in discreto stato di conservazione. (cfr. foto n°2- 10-11-12-14 perizia)

Dalla prima camera soggiorno cucina, pavimentata anch'essa con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5cm. e con pareti rivestite in parte con parato ed in parte attintate, con pittura lavabile di colore bianco rosa e giallo ocra si accede prima alla camera da letto posta sulla sinistra rispetto all'ingresso ed in fondo a destra al bagno. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

La camera è pavimentata anch'essa con piastrelle in monocottura 31.5 cm x 31,5 cm, pareti rivestite in parte con parato ed in parte attintate, con pittura lavabile di colore grigio essa è dotata di finestra a doppio battente, in alluminio preverniciato di colore bianco e persiana esterna in ferro di colore verde. L'altezza complessiva è di 2,80 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Anche qui è presente una zona soppalcata con altezza di 1,48 m circa alla quale si accede da una buca quadrata a botola, di dimensioni 1,00 x 1,00 circa. La camera presenta un'ulteriore difformità rispetto alla planimetria catastale ed ai grafici per la presenza della finestra che verosimilmente non esisteva in precedenza dal primo ambiente soggiorno cucina, sulla parete di fondo a destra, si accede prima ad un disimpegno e da questo al bagno.

Detto disimpegno è rialzato di cm.10 rispetto alla quota del soggiorno ed è pavimentato con piastrelle in monocottura 20 x 20 cm ed è rivestito parzialmente con piastrelle in monocottura 20 x 30 cm. mentre la restante altezza delle pareti è attintata con pittura lavabile di colore rosa. L'altezza complessiva è di 4,28 m. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Infine dal disimpegno si accede al bagno pavimentato e rivestito con piastrelle in monocottura 20 x20 cm, di colore rosa, l'altezza è di 2,30m. Anche qui è presente una zona soppalcata con altezza di 1,98 m circa alla quale si accede da una buca posta al di sopra della porta del bagno. Detta zona soppalcata è adibita a deposito. Il tutto in mediocre stato di conservazione.

Dal confronto tra la planimetria di rilievo e quella catastale si evince che la distribuzione (suddivisione) interna degli ambienti è mutata.

Non si sono riscontrati incrementi delle volumetrie.

All'interno l'unità immobiliare si presenta in condizioni mediocri sia dal punto di vista strutturale che delle finiture che igienico sanitarie.

L'abitazione non è dotata d'impianto di riscaldamento.

La superficie coperta netta dell'unità immobiliare è di **170 mq.**

La superficie dei balconi è di **17,70 mq**

DATI URBANISTICI

Il nominato C.T.U. ha relazionato che dall'analisi della D.I.A. dell'08 Settembre 1999 Prot. 022367 indirizzata all'allora Commissario Prefettizio del Comune di Afragola (NA) e dalla Relazione Tecnica allegata a firma del Progettista incaricato Geom. Esposito Salvatore iscritto all'albo del Collegio dei Geometri al n.160, si evince che l'immobile in oggetto è stato realizzato prima del 1942.

Inoltre dall'analisi dei registri delle Licenze Edilizie presso il "Servizio edilizia Privata" del Comune di Afragola, (Geom. Pelella), riportanti l'elenco della Licenze Edilizie dal 1942, lo stesso CTU non ha trovato alcun estremo relativo all'immobile in oggetto a conferma che esso è stato effettivamente realizzato anteriormente all'anno 1942.

Dall'analisi della planimetria e dello stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, il CTU ha potuto constatare che la distribuzione (suddivisione) interna degli ambienti è mutata. Tali minimi mutamenti hanno comportato incrementi di superficie interna, ma non di volume.

Dalle indagini effettuate presso "Servizio edilizia Privata" del Comune di Afragola, (Geom. Pelella), il CTU ha verificato l'inesistenza della "dichiarazione di agibilità".

L'immobile si trova nelle condizioni previste **Art. 46 (L) comma 5 del DPR 380/01 - Nullità degli atti giuridici relativi a edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985** " *Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.*"

Nel caso di specie, relativamente alle opere realizzate in difformità alla D.I.A. del 08 Settembre 1999 Prot. 022367 l'immobile si trova nelle condizioni della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 3081/01, in quanto si tratta di opere esclusivamente e pertanto cosiddette assentibili - "Accertamento di conformità"

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

INDIVISIBILITA'

Il bene pignorato risulta diviso in due porzioni.

L'immobile è stato pignorato nella sua totalità.

ESISTENZA DI VINCOLI

Non esistono vincoli di natura condominiale in quanto non vi è costituzione di condominio né di altra natura. Dall'esame degli atti, dai documenti acquisiti e dalle indagini esperite è stato accertato che sull'immobile pignorato esistono le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario:

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare** nn. 18257/13826 del 30 aprile 2013 a favore della ***** e contro ***** , ciascuno per i diritti di propria spettanza, in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso l'Ufficio Unico Esecuzioni del Tribunale di Napoli, Sezione distaccata di Afragola in data 27 febbraio 2013, intimato per il pagamento della somma di € 119.058,00 (centodicianovemilacinquantaotto/00 centesimi), oltre agli interessi convenzionali al tasso del 6,3% + 3% di mora, salvo usura, dal 18.03.2012 a saldo;

- **Iscrizione ipotecaria volontaria** ai nn. 13173/6577 del 21 giugno 2007 a favore di *****

Dati Castali

L'unità abitativa in vendita è riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Afragola al foglio 21 - mappale 1122 - sub. 101 - cat. A/4 - classe 4 - vani 4,5 - Traversa I di via S. Giorgio n. 23 - R.C. Euro 255,65

Confini

Confinante, con proprietà ***** e con il cortile di via Leutreck numero 16.

Provenienza immobile

L'immobile pervenne agli esecutati ***** e di proprietà di ***** in regime di comunione dei beni con

1) Atto del Notaio Giuseppe di Transo del 9.06.1999 Rep. n. 92970 Racc. n. 21847

2) Atto del Notaio Luigi D'Anna del 26.04.1983 Rep. n. 53632 Racc. n. 6798

Il civico attuale è il n. 11 e non il civ.23 come erroneamente riportato

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, l'abitabilità, nonché la descrizione dettagliata del bene di cui sopra si rimanda alla relazione di stima e ad ogni altro documento inerente ad essa allegato che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso e che ad ogni effetto di legge tutti i destinatari del presente avviso, ivi compresi gli interessati alle vendite ed ai partecipanti alle aste, ne possono prendere conoscenza consultando il fascicolo dell'esecuzione nelle forme scaricabili via internet sul sito www.astegiudiziarie.it della società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonché all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario Avv. Michela Florio, sito in Napoli, alla Via Repubbliche Marinare n. 432 (tel. 081-19330650 - cell 3311713372).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1. Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM SERVIZI S.r.l.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.doauction.it**;

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Michela Florio.

2. Offerta.

L'offerta può essere formulata, esclusivamente con modalità telematiche, tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.doauction.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita.

3. Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come precisato sopra - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

- d) l'indicazione del prezzo offerto (**che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato per il Lotto in vendita e, pertanto, non può essere inferiore ad € 37.102,60 per il Lotto Unico**) ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima, di accettare il regolamento di partecipazione, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile.

4. Allegati dell'offerta.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del presentatore se persona diversa dall'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

5. Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) oppure 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, 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, co. 4, DM n.32/2015.

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

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge 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).

6.- 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 del gestore della vendita **EDICOM SERVIZI S.r.l.** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE).**

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 636/2013 R.G.E. 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, e quindi entro le 23:59 del giorno 6/07/2026**, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace.

Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

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

7.- Esame delle offerte.

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

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

In merito, si precisa che:

- 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;
 - nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, il sottoscritto 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.
- Si precisa altresì 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.
- Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci:**
- **le offerte pervenute oltre il termine fissato;**
 - **le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. Valore d'asta), inferiori quindi ad € 42.750,15 per il Lotto Unico**
 - **le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.**

8. Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA ammissibile:**

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc. In tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PLURIME OFFERTE ammissibili**, il professionista delegato:

- 1) individuerà **la migliore offerta**, tenendo conto nell'ordine di seguito indicato dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- 2) inviterà 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 nel presente avviso.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta 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 sopra indicato nel presente avviso di vendita;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà la seguente durata:
 - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà terminato 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, quindi, alle ore 11:00 del 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 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), **e, quindi, il giorno 9 luglio 2026.**

Si precisa altresì che:

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

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta 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.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

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

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

9. Saldo prezzo.

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo: · mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura, intestato al "**Tribunale di Napoli Proc. RGE n. 636/2013**" · ovvero con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la correttezza e definitiva contabilizzazione.

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ex art. 585, comma 3, c.p.c., tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

In caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita nel termine perentorio stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

10. Fondo spese.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **20% del prezzo** di aggiudicazione, salva diversa determinazione del professionista delegato.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità alternative:

1. mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Tribunale di Napoli Proc. RGE n. 636/2013**".

2. oppure 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 e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

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

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

11.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata.

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale richiesta per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

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 s. m. e i..

L'immobile 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.

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

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti, con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento, la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

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

12.- Condizioni generali dell'assegnazione.

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

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

Il professionista delegato provvederà a: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) 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; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

13.- Richiesta di visita dell'immobile.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, avv. Michela Florio con studio in Napoli alla Via Repubbliche Marinare n. 432 (tel. 081/19330650 - cell. 3311713372 - EMAIL: michelaflorio1968@gmail.com) che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle

Avv. MICHELA FLORIO

Via Repubbliche Marinare, n. 432 Napoli (80146)
Tel. 081 19330650 - Cell. 3311713372
PEC michelaflorio@avvocatinapoli.legalmail.it

modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

Gli interessati potranno visitare il bene in oggetto previo appuntamento con l'avv. Michela Florio esclusivamente inviando la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche mediante sito internet **www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**.

In proposito si avverte sin da ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

14 - Pubblicità Legale

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- 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, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.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.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché alla Cancelleria.

15.- Informazioni.

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, alla Via Repubbliche Marinare n. 432.

Per ogni informazione, con particolare riguardo alla situazione urbanistico/edilizia ed allo stato di occupazione, e per la visita del cespite (da chiedersi con le modalità sopra indicate), far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Michela Florio, sito in Napoli, alla Via Repubbliche Marinare n. 432 (Tel. 081-19330650 cell 3311713372; email michelaflorio1968@gmail.com).

16. Rinvio alle disposizioni di legge

Per quanto non previsto si applicano le norme di legge vigenti

Napoli, 13 marzo 2026

Il professionista delegato
Avv. Michela Florio