

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Proc. Esec. RGE n. 786/2010 V Sezione Civile Trib. Napoli

G.E. dott.ssa Maria Ludovica Russo

Il sottoscritto avv. Ilaria Gallinoro, domiciliato per la carica in Napoli alla Via Mascagni n. 78, quale professionista delegato per le operazioni di vendita,

Vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. dott. F. Abete in data 5.5.2011 e quella emessa dal Presidente dott. Casoria in data 24/09/2015, quella integrativa del 13 aprile 2018 nonché quella della dott.ssa Russo del 30 luglio 2019;

Visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

A V V I S A

che:

Il giorno 4 febbraio 2026 alle ore 12.00 davanti al sottoscritto professionista delegato, in Napoli, alla Via Mascagni n. 78 si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

in unico lotto del compendio immobiliare di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate

NOTIZIE RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO

Descrizione come da CTU e relativi allegati

Lotto Unico Quota 1/1 della piena proprietà dell'appartamento sito in Pozzuoli, Località Licola (NA) alla Via del Mare n. 14 (già Via degli Arenili), Parco Laudiero Fabbricato B, Scala C, Piano rialzato, interno 1/C, catastalmente riportato al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli (NA) al foglio 7, particella 171, sub 2, Cat. A / 2, cl. 5, vani catastali 6, per complessivi mq. 138,75 circa; rendita catastale € 759,19.

L'appartamento confina ad est ed ovest con i viali privati, a sud con Via del Mare ed a nord con androne vano scala C.

L'immobile risulta occupato dai debitori.

Il prezzo base d'asta è pari ad € 13.366,36 (euro tredicimilatrecentosessantasei/36).

Si precisa che il cespite, nel suo stato reale, rispetto alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento, descrizione congruente con l'unico elemento di rappresentazione grafica rinvenuto di esso bene, che è l'elaborato catastale, risulta ampliato (in corrispondenza dei suoi tre lati perimetrali) nella superficie residenziale, quindi nella consistenza, ed inoltre frazionato in due distinte ed indipendenti unità ciascuna con accesso indipendente.

Sull'immobile sono stati effettuati una serie di interventi in violazione della normativa edilizia-urbanistica vigente e costituiscono, pertanto, abusi.

Per una più completa descrizione del compendio immobiliare pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della C.T.U. redatta dall'arch. Marzia Ceglia Vitiello cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. Detta C.T.U. è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo, R.G.E. n. 786/2010, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sul sito Internet www.astegiudiziarie.it nonché, in copia, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Ilaria Gallinoro. L'immobile in vendita risulta, inoltre, dettagliatamente descritto anche nella certificazione ipocatastale, agli atti della procedura, che deve essere anch'essa consultata dagli offerenti ed alla quali pure si fa espresso rinvio, anche per eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto.

2. La presentazione delle offerte di acquisto deve avvenire mediante deposito in busta chiusa presso lo studio del delegato, in Napoli, alla Via Mascagni n. 78 nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle 16.00 ed entro il giorno 3 febbraio 2026 alle ore 12.00 a pena di inefficacia.

Le offerte saranno esaminate il 4 febbraio 2026 alle ore 12.00.

3. L'offerta, a norma dell'art. 571 terzo comma c.p.c. è irrevocabile salvo che: a) il professionista delegato disponga l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

4. L'offerta segreta e irrevocabile, in carta legale, dovrà essere fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile avente data anteriore a quella dell'offerta.

L'avvocato che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà rendere la dichiarazione di nomina nei 3 (tre) giorni dalla data fissata per l'esame delle offerte e depositare la procura speciale notarile avente data anteriore all'offerta.

L'offerta deve contenere:

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico), stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e l'indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- se l'offerente è in regime di separazione dei beni deve dichiararlo;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, ed all'offerta dovranno essere allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie;
- in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando la relativa procura con data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta;
- il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;
- i dati identificativi dell'immobile o del lotto per il quale si intende partecipare;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato e, quindi, non potrà essere inferiore ad € 10.024,77 (diecimilaventiquattro/77), pena l'inefficacia dell'offerta;
- il termine entro il quale verrà eseguito il pagamento del prezzo e degli oneri tributari; tale termine non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, salva eventuale previsione di rateizzazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della relazione ipocatastale notarile, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;
- l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa e dell'applicazione del criterio cd. del prezzo-valore;

5. La busta, perfettamente chiusa, dovrà contenere, oltre alla domanda in bollo, come sopra esattamente compilata, copia fotostatica del documento di identità, in corso di validità, dell'offerente (che lo stesso dovrà portare con sé in originale alla predetta udienza di vendita), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato nella qualità, per un importo **non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**; con avvertenza che detta cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del residuo prezzo, nei termini e con le modalità previste salvo il risarcimento del maggior danno.

6. Sulla busta dovrà essere indicato unicamente il nome del professionista delegato, la data e ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ed il nome di chi, materialmente, provvede al deposito previa identificazione.

7. Avvertenze relative all'offerta:

- L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato, sulla base delle disposizioni di legge e delle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
- La persona indicata nell'offerta è tenuta a presentarsi nel luogo e nella data suddette per assistere all'apertura delle buste, alle deliberazioni sulle offerte ed a partecipare alla eventuale gara di cui ai punti seguenti.
- In caso di più offerte valide, si procederà immediatamente dopo l'apertura delle

buste, ad una gara sulla base dell'offerta più alta; l'offerta minima di rilancio per l'acquisto deve essere pari al 5%. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, nelle modalità di cui all'art. 581 c.p.c. (cfr. amplius art.11 presente avviso).

- L'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base (il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato). Tuttavia, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore (fino al detto limite di $\frac{1}{4}$) rispetto a quello base, sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.
- L'offerta di acquisto e la presentazione della cauzione possono effettuarsi anche con sistemi telematici ovvero con carte di debito, di credito o prepagate. E' consentita inoltre, ancora ex art. 173 *quinquies* c.p.c., la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta rilasciata da istituti bancari o assicurativi come per legge. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice (l'accredito di cui al primo comma dell'art. 173 *quinquies* d.a. c.p.c. deve aver luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Se l'offerta è così accolta, il termine per il versamento del prezzo e di ogni altra somma è di gg. 90). In ogni caso l'offerente deve comunicare a mezzo pec la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'art. 571 c.p.c.
- La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato ai sensi e per gli effetti degli artt. 572 e 573 c.p.c.

9. In definitiva:

- a) se l'offerta, ex art. 572 c.p.c., è pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nella presente ordinanza, la stessa è senz'altro accolta;
- b) se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito in ordinanza in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene

che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

c) se non vi è alcuna offerta e vi sono domande di assegnazione, il delegato provvede su di esse *ex art.* 590 c.p.c., salva la successiva pronuncia del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione;

d) se invece non vi sono neppure domande di assegnazione o se il delegato decide di non accoglierle, egli, ove non venga disposta amministrazione giudiziaria o incanto (quest'ultimo possibile solo se con tale modalità si ritenga che la vendita possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato *ex art.* 568 c.p.c.), assegna nuovo termine compreso tra 60 e 90 giorni entro cui possono essere proposte offerte d'acquisto *ex art.* 571 c.p.c. con prezzo fissato in misura inferiore al precedente fino al limite di un quarto. Se poi, ai sensi del quarto comma dell'art. 591 c.p.c., anche al secondo tentativo la vendita non ha avuto luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione, il professionista delegato assegna il bene al creditore richiedente, fissando il termine entro cui l'assegnatario deve versare l'eventuale conguaglio. Si applica il secondo comma dell'art. 590 c.p.c.

10. Nel caso in cui vi sono più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta – sulla base della quale dovrà svolgersi detta gara – si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; inoltre, la gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto, o eventualmente con modalità telematiche laddove fissate dal Ministero della Giustizia).

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nella ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

11. Se il prezzo, ex art. 574 e 587 c.p.c., non è depositato dall'aggiudicatario nel termine stabilito, il giudice pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e il delegato procede ad incanto ex art. 576 c.p.c.;

12. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 giorni (o in quello rateizzato eventualmente concesso) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata dell'art. 571 c.p.c.).

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o concessionario del credito avente i requisiti di cui l'art. 58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrono le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al documentato cessionario di credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385), nel termine di 120 giorni dalla data anzidetta, consegnando, al professionista delegato, la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., come oltre schematizzato, mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

13. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

14. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo di vendita, oltre le eventuali differenze degli oneri accessori obbligatori, nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, sul conto corrente ordinario acceso presso il "*Banco di Napoli Ag. n. 39*" le cui coordinate verranno indicate con la comunicazione dell'aggiudicazione, ovvero a mezzo assegni circolari non trasferibili a beneficio di "*avv. Ilaria Gallinoro, n.q. delegato vendita procedura esecutiva*

immobiliare RGE 786/2010"

Nel medesimo termine, le spese di trasferimento, di cancellazione delle formalità e degli oneri fiscali, dovranno essere depositate, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, su libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista.

Gli importi eventualmente dovuti al creditore fondiario, a norma dell'art. 41 D.Lgs. 1/9/93 n. 385, saranno versati direttamente a quest'ultimo, nel termine previsto dal suddetto D.Lgs. 1/9/93 n.385, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c., previa precisazione dell'importo del credito da effettuarsi, a cura dell'Istituto, col deposito in cancelleria di un dettagliato conteggio entro 10 giorni dall'aggiudicazione. L'eventuale differenza dovrà essere versata - sempre nel termine perentorio sopra stabilito - nei dieci giorni successivi al pagamento effettuato alla banca mutuante, sul libretto ordinario di risparmio, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione presso il *Banco di Napoli - Ag. n. 39* ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile ed intestato al professionista delegato nella qualità ed allo stesso sarà consegnata la quietanza emessa dalla banca mutuante.

15. Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

16. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate per cauzione, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.

17. La vendita, che si perfeziona nel momento nel deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi

compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, o 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.

18. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario. Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

19. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A., la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo improrogabilmente nei 60 gg. dall'aggiudicazione.

20. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

21. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali ecc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.

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

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Al presente avviso viene data pubblicità tramite, pubblicazione di un estratto nell'edizione domenicale e/o negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano "Il Mattino", nonché mediante pubblicazione del medesimo e della perizia di stima sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché tramite inserimento di volantini nelle cassette postali dello stabile ove è ubicato il bene posto in vendita ed in quelle degli stabili vicini e mediante pubblicazione nel Portale Vendite Pubbliche.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite nella Cancelleria del Tribunale di Napoli nonché dal delegato alla vendita e custode, avv. Ilaria Gallinoro (email avv.ilariagallinoro@gmail.com e pec: ilariagallinoro@avvocatinapoli.legalmail.it).

E' possibile, altresì, reperire le informazioni necessarie consultando il sito www.astegiudiziarie.it.

VISITE

Il custode assicura che la disamina dei beni da parte degli offerenti si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro nonché l'evasione tempestiva delle richieste di visita formulate esclusivamente attraverso il Portale delle vendite pubbliche.

Napoli, 27 ottobre 2025

Il Delegato alla Vendita

avv. Ilaria Gallinoro

ISTANZA DI NOTIFICA

Ad istanza dell'avv. Ilaria Gallinoro, quale professionista delegato alla vendita, si notifichi copia del suesteso atto a: