

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

ai sensi dell'art.570 e segg.cpc

Procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 92/2024, V^a Sezione Civile Tribunale di Napoli,
Giudice dell'Esecuzione Dott. Guglielmo Manera.

L'avv. Alessia Capaldo, pec alessiacapaldo@avvocatinapoli.legalmail.it, delegato alle
operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare di seguito descritta,

AVVISA

che il giorno **24 febbraio 2026 alle ore 15,30**, si procederà alla **VENDITA SENZA
INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN
MODALITA' ASINCRONA**, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via G.
Bausan n.42 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., del seguente immobile pignorato

DESCRIZIONE DEL CESPITE IN VENDITA e SITUAZIONE URBANISTICA

Lotto unico piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare, tipologia appartamento, sita in
Napoli alla Via Cupa Carbone n. 14 C, Via Oreste Salomone n. 45, avente accesso da entrambe
le suddette vie. In dettaglio da Via Cupa Carbone n. 14C, attraverso una scala che si diparte
da detta via, si accede al cortile del fabbricato posto a quota inferiore rispetto alla suddetta
strada. Dal cortile si accede al portone del fabbricato. All'appartamento si accede dalla prima
porta a destra salendo i primi tre gradini a partire dal portone d'ingresso sul cortile. Invece
da via Oreste Salomone si accede direttamente dalla strada salendo tre gradini in
corrispondenza del civico n. 45.

L'immobile, facente parte di un fabbricato con struttura mista costituito da 4 piani fuori terra,
non dotato di ascensore, è al piano terra, ha una superficie calpestabile interna
complessivamente pari a mq 45,57 circa ed un'altezza di m 3,50, è adibito ad abitazione, ed
è composto da tre vani inclusa la cucina e un bagno. È dotato di doppio affaccio a nord-ovest
sul cortile condominiale e a sud-ovest su via Oreste Salomone, è provvisto di impianto
elettrico, idrico e del gas e confina a sud-est con Via Oreste Salomone, a nord-ovest con cortile
comune, a sud-ovest con cassa scale e a nord-est con fabbricato al civico n. 53 di via Oreste
Salomone.

Il cespite, che non è dotato dell'impianto di riscaldamento e per il quale non sono state
rinvenute certificazioni attestanti il rispetto delle normative vigenti sugli impianti e
l'attestato di prestazione energetica, è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez.
VIC, foglio 1, p.lla 635, sub. 8 (già sub 1), p. T, cat. A/3, classe 1, vani 3, rendita di Euro 178,18.
L'Arch. Emma Ciampa, nominato esperto stimatore dal G.E., nella propria perizia di stima
del cespite ha rilevato che:

“ Al Catasto Fabbricati l'immobile è individuato al Foglio 1, P.lla 635 Sub 8. Dalla visura catastale storica emerge che l'immobile è stato costituito agli atti del catasto il 27.01.1969 con i seguenti dati: Foglio 1, P.lla 635 Sub 1.

Il 13.07.2006 ha subito una variazione per ampliamento e costituzione di BCNC (bene comune non censibile) in virtù della quale è stato soppresso il Sub 1 ed è stato originato l'attuale Sub 8.

In data 05.07.2007 ha subito una ulteriore modifica per diversa distribuzione degli spazi interni (All. 2 – Visura Storica)

La planimetria catastale attuale corrisponde a quella presentata il 05.07.2007 per diversa distribuzione degli spazi interni (All. 4 – Planimetria Catastale 2007). Al mappale terreni correlati, il fabbricato è identificato al foglio 59, particella 307, tuttavia, la particella non risulta inserita in mappa”

Lo stimatore rileva, altresì: “2. Si rilevano difformità riguardanti lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale depositata il 05.07.2007.

Si è altresì acquisita la planimetria catastale precedente depositata il 13.07.2006 - a seguito di ampliamento e costituzione di BCNC (bene comune non censibile) in virtù della quale è stato soppresso l'originario Sub 1 ed è stato originato l'attuale Sub 8 (All. 5 - Planimetria Catastale 2006).

Di seguito si riporta la suddetta planimetria catastale presentata nel 2006 dove si evidenzia in giallo l'incremento di volume per annessione dell'androne.

Si rileva una ulteriore difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 2006 nella quale è assente la finestra tra il bagno e la cucina (quest'ultima attualmente adibita a cameretta).

Non è stata, invece, rinvenuta la planimetria d'impianto del Sub 1 (attualmente soppresso).

In base alle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli – Dipartimento Pianificazione Urbanistica l'area in cui ricade l'immobile in esame non è assoggettata ai vincoli paesaggistici previsti dalla L. 1497 del 29.06.1939 e L. 431 del 08.08.1985 e non si rinvencono vincoli storico-artistici.

Sull'immobile pignorato non si è rinvenuta l'esistenza di diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, sequestri penali ed amministrativi né acquisizioni al patrimonio comunale.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

In base all'Ordinanza del Regio Commissario del 21 marzo 1928 per la liquidazione degli Usi Civici ed archiviazione atti relativi al Comune di Napoli ed i quartieri aggregati, emerge l'assenza di Usi Civici per l'immobile oggetto del procedimento e nulla si evidenzia sull'esistenza di diritti di superficie e/o servitù pubbliche.

2. Per il fabbricato in oggetto non risulta sia stata costituita un'amministrazione condominiale né risulta l'esistenza di spese di gestione delle parti comuni.

Non si riscontra la sussistenza di oneri, pesi, limitazioni d'uso e/o vincoli di natura condominiale.

*Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Napoli ufficio dipartimento e pianificazione urbanistica, si evince che l'immobile in oggetto, rientra nella **zona Bb** – Espansione recente – ossia in zona di espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, disciplinata dall'art. 33 delle norme di attuazione della Variante al piano regolatore generale.*

*In base a quanto riportato dal titolo di provenienza - e confermato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli - il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù di **Licenza Edilizia n. 326 del 10.04.1963 di cui alla pratica n. 1448/1956, nonché Variante n. 539 del 26.02.1966.** Tuttavia non è stato possibile rinvenire la suddetta pratica edilizia (All. 8 - Certificazione Edilizia Privata)".*

L'Arch. Ciampa ha osservato, inoltre, che: "In merito alle modifiche riscontrate tra lo stato dei luoghi attuali e quelli pregressi tra cui l'ampliamento avvenuto nel 2006 e la diversa distribuzione degli spazi interni avvenuta nel 2007, non risulta sia stata presentata alcuna pratica edilizia per l'autorizzazione ai lavori (All. 9 – Certificazione Municipalità) né risulta siano state presentate istanze di condono (All. 10– Certificazione Ufficio Condono)

Si precisa che non sussistono contenziosi amministrativi presso l'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli (All. 11 – Certificazione Antiabusivismo).

Per l'unità immobiliare in questione, non è stato rinvenuto alcun documento inerente l'agibilità come si evince dal certificato rilasciato dai competenti uffici (All. 8 – Certificazione Edilizia Privata).

L'immobile è destinato ad abitazione conformemente a quanto risulta al catasto e compatibilmente a quanto previsto nello strumento urbanistico comunale.

In mancanza dei grafici allegati alla licenza edilizia e della planimetria catastale d'impianto, l'unico grafico che ci consente di risalire allo stato legittimo dell'immobile è la planimetria catastale presentata nel 2006, data in cui è avvenuta la prima variazione per ampliamento con annessione dell'androne (bene comune non censibile) che, presumibilmente era collegato alle scale comuni, offrendo un secondo accesso all'intero condominio anche da via Oreste Salomone oltre che da via Cupa Carbone 14/C.

Dal confronto tra la attuale planimetria catastale presentata nel 2007 per diversa distribuzione degli spazi interni, si evince che sono stati altresì modificati gli infissi esterni prospicienti Via Oreste Salomone e l'originario infisso tra l'ex androne e la cassa scale è stato murato.

Per tutte le suddette modifiche non è stato rinvenuto alcun titolo, né è stata presentata alcuna istanza di condono.

*In sintesi **sono stati compiuti i seguenti abusi:***

- ampliamento mediante annessione di un bene comune non censibile (androne);

- modifiche degli infissi esterni;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Riguardo all'ampliamento volumetrico per annessione dell'androne con le conseguenziali modifiche degli infissi del suddetto bene non censibile (verso via Salomone e verso il vano scala) esso rappresenta **un abuso non sanabile**, pertanto andranno ripristinati i luoghi mediante chiusura del vano di passaggio tra la cucina-soggiorno e l'androne e ripristino degli originari collegamenti con via Salomone e con la cassa scale.

I costi per il ripristino dei luoghi si stimano in € 3.000,00.

In merito alle ulteriori modifiche evidenziate nei grafici al paragrafo "B", riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni l'infisso esterno del soggiorno-cucina su via Oreste Salomone - che attualmente rappresenta un secondo accesso indipendente all'immobile in oggetto - nonché l'apertura del vano finestra sul cortile comune, sarebbe possibile istruire una pratica in virtù del più recente Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (c.d. Salva Casa), convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 a seguito del quale è stata emanata dalla Regione Campania una prima Circolare Applicativa N. CI/2025/3 del 28/01/2025 con la quale si recepiscono e precisano le modifiche apportate al DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) rinviando, per la riforma dell'art. 32, all'emanazione di un separato provvedimento (All. 12 – Circolare Regione Campania).

In base al c.d. Salva Casa, le difformità riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni, riguarderebbero interventi ammissibili dalla normativa vigente e, insieme alla realizzazione dell'infisso ex-novo e della modifica dell'infisso su via Salomone, potrebbero rientrare tra le irregolarità tollerate in riferimento al decreto Salva-Casa con il quale, al comma 2-bis dell'art. 34-bis "tolleranze costruttive" del nuovo Testo Unico Edilizia, è stata estesa la lista di tali tolleranze, contemplando, tra le altre, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne ed esterne. Di conseguenza, tali modifiche, sempreché risalgano a lavori realizzati entro il 24 maggio 2024, non avrebbero bisogno di alcuna sanatoria, a prescindere da quanto siano difformi in percentuale.

Il comma 3 del medesimo art. 34-bis, poi, specifica che le tolleranze "sono dichiarate dal tecnico abilitato" e, in sostanza, una volta rilasciata detta dichiarazione il manufatto sarebbe "salvo" senza bisogno di passare dalla sanatoria.

Solo un tecnico, insomma, può valutare le singole situazioni, individuando se l'opera difforme può essere automaticamente sanata o se è invece da sanare con versamento di Tuttavia l'attuale incertezza derivante dalla entrata in vigore del testo in tempi recentissimi nonché dalla discrezionalità del tecnico che dovrà valutare se nel caso specifico scattano le tolleranze più ampie del Salva-Casa, per le quali sarà cruciale verificare, non solo la loro data di realizzazione, ma anche gli aspetti tecnici specifici nonché la presenza di vincoli urbanistici, rende necessario un confronto preliminare con gli addetti del settore tecnico comunale. Ciò premesso si considererà, nella peggiore

delle ipotesi, un costo per la sanabilità e/o il ripristino degli originari infissi in misura pari a € **2.000,00**.

Occorrerà infine provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria. I costi per detta pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € **300,00** circa”.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto al debitore, con atto di compravendita per notar Benedetto Paladini di Napoli, rep. 72448/18306 del 19/07/2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 20/07/2007 al n. 14976 di formalità.

Per l'ulteriore provenienza ci si riporta alla relazione notarile depositata nel fascicolo d'ufficio ed all'elaborato peritale dell'esperto stimatore, che formano parte integrante del presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia. Per informazioni più dettagliate dello stato dei luoghi, la situazione catastale e urbanistica, eventuali difformità sia sanabili che non sanabili e l'eventuale esistenza di formalità non cancellabili ex art. 586 cpc si rinvia alla relazione peritale dell'esperto stimatore.

PREZZO A BASE D'ASTA ED OFFERTA MINIMA

PREZZO BASE Euro 38.000,00 (euro trentottomila/00) - OFFERTA MINIMA PRESENTABILE Euro 28.500,00 (euro ventottomilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

OFFERTE DI ACQUISTO

Il gestore della vendita telematica è la società ASTALEGALE.net S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.spazioaste.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato avv. Alessia Capaldo.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro e non oltre il giorno 23 febbraio 2026 ore 23,59** e potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite www.spazioaste.it, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari 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.

Il giorno 24 febbraio 2026 alle ore 15,30 il professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., 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.

-L'offerta deve contenere:

a) 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 composto il TRN, escludendo le lettere;

b) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito della aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

d) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

e) il numero o altro identificativo del lotto;

f) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

g) l'indicazione del referente della procedura;

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

i) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

j) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;

k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

m) eventualmente, il codice CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Società Astalegale.net Spa 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 e della marca da bollo;

b) 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);

c) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) 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;

e) 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;

f) se l'offerta è 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.

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 ordinaria,

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 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di

accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

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 precisa che, esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato alessiacapaldo@avvocatinapoli.legalmail.it; nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto e della marca da bollo (nella misura di € 16,00) devono essere versati esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Società Astalegale.net Spa acceso presso Banca Sella dedicato al Tribunale di Napoli, con il seguente codice IBAN: **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE).**

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 92/2024 R.G.E versamento cauzione" deve essere effettuato necessariamente in un'unica soluzione a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali siano le cause.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni banca.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it, presso lo studio del professionista delegato in Napoli alla Via G. Bausan, 42.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo 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 sito www.spazioaste.it.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non 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.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata.

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/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di

vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene sarà aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di altre circostanze specifiche e concrete;
- in secondo luogo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- 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 come segue.

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 (saldo 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:

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- 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 e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore delle vendite pubbliche,
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11.00 del 26 febbraio 2026** (secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la 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).

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

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 formulata;
- al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato procederà, pertanto, all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE

Il **saldo prezzo** deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui

nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 92/2024 R.G.E. oppure con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli. In tal caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui eseguire il bonifico bancario dell'importo, con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, devono essere **rilasciate** per atto scritto, da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato, le **informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007 (dichiarazione c.d. antiriciclaggio)**. Nell'ipotesi in cui tali informazioni non dovessero pervenire entro il suddetto termine verrà data comunicazione al Giudice dell'Esecuzione per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'UIF.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario può eseguire il versamento del saldo del prezzo con la stipulazione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario, che dovrà inoltre adempiere agli obblighi di cui all'art. 585, comma IV, c.p.c. e dovrà rendere le dichiarazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007.

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, il versamento del prezzo deve avere luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari, con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo e le modalità per il versamento diretto, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una **somma a titolo forfetaria, quale fondo spese**, per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, nella misura pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneritributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

PRECISAZIONI

La vendita 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, come meglio descritto nella perizia di stima dell'Arch. Emma Ciampa che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione. 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 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove, esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

CONDIZIONI 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 sia inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e eventualmente l'ammontare del conguaglio dovuto dall'assegnatario;
- b) fissare all'assegnatario termine non superiore a 120 giorni dalla data di deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio;
- c) trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' LEGALE ED INFORMAZIONI

Il presente avviso viene reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- 1. inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex art.490 cpc almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 2. inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza 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, www.asteanunci.it, e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3. pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it e 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;

* * * * *

Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile, prima dell'asta ed in un periodo di tempo congruo, inoltrando una richiesta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite

Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, che non può essere nota a persona diversa dal custode – avv. Alessia Capaldo- cell 3207246163 mail alezcapaldo@gmail.com.
Per ulteriori informazioni far riferimento al professionista delegato e custode avv. Alessia Capaldo cell.3207246163 mail alezcapaldo@gmail.com.

Napoli, dicembre 2025



Il professionista delegato
avv. Alessia Capaldo

