

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G.E. 94/2025

Giudice dott.ssa Maria Luisa Buono

AVVISO DI VENDITA

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

Procedura esecutiva immobiliare RGE 94/2025 del Tribunale di Napoli - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Luisa Buono;

L'avv. Francesco Russo, con studio in Napoli alla Via Giovanni Porzio n. 4 – Isola G/1 Centro Direzionale, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

ASTE
GIUDIZIARIE®

A V V I S A

ASTE
GIUDIZIARIE®

che il giorno **31 marzo 2026** alle ore 15:30, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via Giovanni Porzio n. 4 – Isola G/1 Centro Direzionale alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a) 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 30 marzo 2026;
- (b) 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;
- (c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare di circa 85 mq ad uso deposito ubicata in Napoli alla Via San Liborio n. 68, piano S1; consta di quattro vani, in uno dei quali è presente una scala in ferro di collegamento con l'unità immobiliare sovrastante (locale commerciale). Confina a nord con Via Pasquale Scura, ad est con altra unità immobiliare e con cortile interno, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con Via San Liborio. È riportata nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione MON, foglio 4, p.lla 38, sub 14, cat. C/2, classe 2, consistenza 70 mq, superficie catastale 85 mq, rendita € 419,36. Lo stato dei luoghi è conforme al grafico catastale, a meno della scala interna. Il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è di epoca preottocentesca, antecedente, quindi, il 1934, anno ultimo in cui per poter costruire non si rendeva necessaria l'autorizzazione comunale. Per la costruzione del fabbricato in questione non si è resa, quindi, obbligatoria la licenza edilizia comunale. E non si è reso obbligatorio neanche il certificato di agibilità perché l'edificio è stato ultimato prima dell'entrata in vigore del R.D. del 27/07/1934 n.1265 che poneva l'obbligo di richiederlo. Per il cespite in oggetto pende istanza in sanatoria n. 1064/1/1985, ad oggi non ancora esitata. Con nota PG 434597 del 01/06/2021, il Settore Antiabusivismo segnala attività edilizia modificativa dello stato di condono, per aver realizzato un'apertura nel solaio di copertura al fine di renderlo comunicante, mediante una scala in ferro, col sovrastante locale commerciale. Con Disposizione Dirigenziale n. 333 del 09/06/2021 si ordina il ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/01, all'attualità non ancora eseguito. Ai fini del perfezionamento della pratica di condono, occorre dapprima ripristinare lo stato dei luoghi e poi integrare la stessa con ulteriore documentazione. Non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale o esproprio per pubblica utilità. L'immobile è concesso in locazione con regolare contratto registrato in epoca precedente al pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA: EURO 36.500,00 (trentaseimilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE (PARI AL 75% BASE D'ASTA): Euro 27.375,00 (ventisettemilatrecentosettantacinque/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: Euro 1.500,00 (euromilecinquecento/00)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Dalla relazione dell'esperto stimatore emerge che: "...L'immobile in esame è un locale deposito di medie dimensioni, di circa 85 mq, di esclusiva proprietà dell'esecutata. Pignorato per intero. Concesso in locazione con regolare contratto di locazione registrato in epoca antecedente al pignoramento. Si sviluppa su di un solo livello e si presenta in buono stato di manutenzione. Di fatto, si presenta fuso con altra unità immobiliare di proprietà aliena, quale locale commerciale posto al piano terra, avente accesso dal civico 23 di Via Pasquale Scura. Una scala interna consente il collegamento tra i due immobili. La porta di ingresso, in ferro, è posta nel cortile interno del fabbricato, per chi entra nell'angolo nord-ovest. Superata la quale, una rampa di scale conduce al piano seminterrato. Detta scala conduce unicamente alla proprietà in esame, e fa parte di essa. L'immobile si sviluppa in quattro vani, tutti ciechi, adibiti a deposito del sovrastante negozio con il quale esso risulta fuso. Confina a nord con Via Pasquale Scura, ad est con altra unità immobiliare e con cortile interno, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con Via San Liborio. Tutti gli ambienti si presentano controsoffittati. L'altezza dei vari locali varia tra i 2,25 m ed i 3,10 m. Sia le pareti interne che quelle perimetrali sono spesse circa un metro. Non sono presenti porte interne di separazione tra un vano e l'altro. Le finiture sono di discreta qualità. Tutti gli ambienti sono rifiniti, sia a parete che a soffitto, con pittura di colore bianco. La pavimentazione consiste in piastrelle in gres di medio formato, di colore grigio. L'alloggio è asservito dai seguenti impianti tecnici:

• impianto elettrico di tipo sottotraccia; • impianto citofonico; • impianto di condizionamento e raffrescamento con ventilatore a pale a soffitto. Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie commerciale(mq)
Vano 1	12,66		1	12,66	
Vano 2	13,52		1	13,52	
Vano 3	19,31		1	19,31	
Vano 4	16,07		1	16,07	
Scala d'accesso		6,52			
Superficie netta		6,52		61,56	
Superficie commerciale					78,77
Superficie non residenziale		6,52			
Superficie commerciale TOTALE					85,29

Non si ha certezza della rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € 1.500,00. Per la categoria catastale in esame C/2 ovvero Magazzini e locali deposito, ai fini della compravendita non è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica. L'unità immobiliare deriva da frazionamento del 30/07/1985 (n. 1799/1985) della originaria consistenza identificata al foglio 4, p.lla 38, sub 2, cat. C/1, classe 6, consistenza 42 mq, rendita £ 4.023. Il fabbricato insiste sulla particella terreno identificata al N.C.T. del Comune di Napoli al foglio 135, p.lla 23, qualità Ente Urbano, dall'impianto meccanografico del 30/04/1962. Si è accertata la corrispondenza formale tra i dati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nell'atto di compravendita, con le risultanze catastali. L'unica incongruenza è rappresentata dalla scala interna presente nel vano 4, che conduce al locale sovrastante.

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

*Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in zona A - insediamenti di interesse storico - della Variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale del PRG della città di Napoli. Trattasi di unità edilizia di base preottocentesca, costruita quindi prima dell'entrata in vigore della L. 1150/42 del 31/10/1942 che poneva l'obbligo del titolo edilizio per costruire. Per tale motivo, non esiste licenza edilizia del fabbricato. L'area è soggetta al Vincolo Archeologico. Si rileva, dall'atto di compravendita del 1994, l'esistenza di domanda in sanatoria presentata al Comune di Napoli in data 21/11/1985, per frazionamento, istanza n. 1064/1/1985, ad oggi non ancora esitata. Presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, la scrivente riscontra ed acquisisce fascicolo di Contenzioso Amministrativo 36/17 relativo ad accertamenti di abusi edilizi aventi ad oggetto il cespite pignorato. Con nota PG 434597 del 01/06/2021, il Settore Antiabusivismo segnala attività edilizia modificativa dello stato di condono, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero per aver realizzato un'apertura nel solaio di copertura dell'immobile al piano S1 al fine di renderlo comunicante, mediante una scala in ferro, col sovrastante locale commerciale. Con Disposizione Dirigenziale n. 333 del 09/06/2021 si ordina al **omissis** (locatario dell'immobile) il ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/01. Alla luce di quanto emerso, ai fini del perfezionamento della pratica di condono, è*

necessario ripristinare quindi lo stato dei luoghi per l'eliminazione degli abusi realizzati consistenti nella realizzazione dell'apertura nel solaio di copertura e apposizione di scala in ferro. Per l'attività di demolizione delle opere abusive, occorre trasmettere al Servizio Antiabusivismo la comunicazione inizio lavori di demolizione (modello CILD) ed entro trenta giorni dal termine dei lavori di demolizione presentare perizia giurata, redatta da un tecnico contenente ogni elemento atto a dimostrare l'avvenuta demolizione delle opere abusive, gli eventuali atti di aggiornamento catastale e la dichiarazione di corretto smaltimento dei rifiuti, con le effettive produzioni di rifiuti e la loro destinazione. Per detta attività si stima un costo, comprensivo di oneri tecnici, pari a 2.000,00 euro. Mentre per il ripristino dello stato dei luoghi si stima un costo pari a 1.500,00 euro. Solo a questo punto sarà possibile richiedere il perfezionamento della pratica di condono, la quale è carente di documentazione, tra cui l'autodichiarazione. Per l'integrazione di detta pratica si stima un costo pari a 1.500,00 euro. Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Sull'immobile pignorato non gravano vincoli, diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, sequestri penali ed amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale, ricaduta su suolo demaniale, usi civici, censi e livelli. Esiste Contenzioso Amministrativo 36/17 relativo ad accertamenti di abusi edilizi. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente: • Si sono riscontrati oneri condominiali pari ad euro 1.903,80; • L'area in cui ricade il fabbricato in questione è soggetta al Vincolo Archeologico. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura: Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. ...Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti), pari ad euro 1.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta; Costi per il ripristino dello stato dei luoghi pari ad euro 3.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura; Costi per il perfezionamento della istanza in sanatoria (per il frazionamento), pari ad euro 1.500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta. Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale: Non ricorre tale circostanza. Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo: Non si rinvennero censi, livelli o usi civici gravanti sul bene. Per il fabbricato in Via San Liborio n. 68 è costituito il Condominio. L'amministratore di condominio, nella persona del **omissis**, dalla scrivente contattato, fornisce le informazioni che seguono: • Spese condominiali ordinarie annuali: 204,80 €; • Spese scadute non pagate: 1.903,80,80 €; • Contenziosi in corso: nessuno...

PROVENIENZA

L'immobile pignorato risulta di proprietà della **omissis**. Alla debitrice eseguita la piena proprietà è pervenuta in virtù di:

- **Atto di compravendita** per notar Francesco Dente di Napoli **omissis**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 **omissis** registro generale e **omissis** registro particolare con cui **omissis** ha acquistato dai signori **omissis**.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è occupato dalla ditta individuale **omissis** con sede in Via Pasquale Scura 23 che svolge attività commerciale nel settore del commercio al dettaglio di elettrodomestici in forza di contratto di locazione ad uso commerciale, della durata di anni 6 (sei) registrato in data 20.09.2023 **omissis**, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 e pertanto opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento. Il canone della locazione è stabilito in Euro 470,00 – importo ritenuto congruo dall'Esperto Stimatore.

Sebbene il suddetto contratto riguardi correttamente il sub 14 in esame, in esso il cespite viene descritto della consistenza di un vano e bagno, e catastalmente di un solo vano con rendita pari ad euro 287,87. Sia la consistenza che la rendita sono errati.

Si precisa che il bene staggito risulta unito e fuso sul piano fisico, per mezzo di una scala interna, con altra unità immobiliare sita in Via Pasquale Scura al piano T e contraddistinta dai seguenti dati catastali: Sezione MON, Foglio 4, particella 38, sub. 13 di altro proprietario e dove la ditta **omissis** svolge attività di vendita al pubblico.

Vi è amministrazione condominiale.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

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. Francesco Russo**.

OFFERTA

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

presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – 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 minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO 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, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento (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.

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;

oppure:

(b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

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

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- 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 potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato francescorusso@avvocatinapoli.legalmail.it;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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 bancario del gestore della vendita aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice **IBAN: IT67F0326804607052737800863** (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. 94/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 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.

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.

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

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore dasta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

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 trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta ovvero sull'offerta migliore, individuata sulla base dei seguenti parametri: (a) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (b) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (c) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori al rilancio minimo sopra indicato. In particolare:
 - i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
 - ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
 - il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
 - la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
 - la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa 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.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed individuerà la migliore offerta tenendo conto alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

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 i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito di tali verifiche il professionista delegato procederà 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.

SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 94/2025" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del 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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del testo unico legge bancaria) dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) avrà versato il saldo prezzo e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art.41 D.Lgs.385/1993.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa ex art. 587 comma 1 c.p.c..

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 (pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 94/2025" o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. A tal fine potranno

utilizzarsi i modelli “antiriciclaggio” presenti sul sito del Tribunale di Napoli nella sezione "modulistica".

Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

PRECISAZIONI

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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

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.

Ogni onere fiscale 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 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:

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

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Francesco Russo, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle 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.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

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

- a) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web www.astegiudiziarie.it, nonché sui siti web 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 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;
- 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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Francesco Russo

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

Il professionista delegato

Avv. Francesco Russo