Avv. Chiara Sorbo
Via Roma n.94 - 80029 – Sant'Antimo (NA) - Tel. 081-8337195; Fax 081-3952997
PEC: chiarasorbo@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 ss. c.p.c.

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 636/2024** del Tribunale di Napoli - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Miriam Valenti.

L'avv. Chiara Sorbo, con studio in Sant'Antimo, alla Via Roma n. 94, delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta

AVVISA

che il giorno **9.02.2027** alle ore **15.00** procederà, davanti a sé, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ 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 **giorno 8.02.2027, ore 23.59**;

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;

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

PREZZO BASE D'ASTA € 327.000,00

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE € 245.250,00

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI € 5.000,00

CAUZIONE AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PARI AL 10% (DIECI) DEL PREZZO OFFERTO

Quota 1/1 della **nuda proprietà** dei seguenti beni siti in Napoli, alla via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64, oggi via Mario Cinque n. 58 e precisamente:

IMMOBILE 1) abitazione di tipo civile, quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare al primo piano in fabbricato a due livelli alla via Antonio Cinque n. 58, già via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (ex n. 34) in Napoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI: quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli, alla Via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (attuale via Antonio Cinque n. 58), così identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: Sezione CHA, foglio 7, particella 162, sub. 5, piano 1, cat. A/2, classe 4, vani 6,5. Dati di superficie: Totale: 197 mq; Totale escluse aree scoperte 190 mq.

CONFINI: proprietà xxxxxxxxx su due lati, spazio comune, cassa scale (da planimetria catastale); con strada condominiale, cassa scale, restante proprietà dei donanti ed aree scoperte (da titolo di proprietà);

IMMOBILE 2) abitazione di tipo civile, quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare al piano terra in fabbricato a due livelli alla via Antonio Cinque n. 58, già via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (ex n. 34) in Napoli.

DATI CATASTALI: quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli, alla Via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (attuale via Antonio Cinque n. 58), così identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: Sezione CHA, foglio 7 particella 162, sub. 6, piano T, cat. A/2, classe 3, vani 5,5. Dati di superficie: Totale: 123 mq; Totale escluse aree scoperte 121 mq

CONFINI: proprietà xxxxxxxxxxxxx su due lati, spazio comune, stessa ditta, cassa scale (da planimetria catastale); con strada condominiale, cassa scale, restante proprietà dei donanti ed aree scoperte (da titolo di proprietà);

IMMOBILE 3) locale deposito, quota 1/1 della nuda proprietà immobiliare sita in Napoli, al piano terra in fabbricato a due livelli alla via Antonio Cinque n. 58, già via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (ex n. 34).

DATI CATASTALI: quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Napoli, alla Via Comunale Guantai ad Orsolone n. 64 (attuale via Antonio Cinque n. 58), così identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: Sezione CHA, foglio 7, particella 162, sub. 7, piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 35 mq. Dati di superficie: Totale: 33 mq.

CONFINI: proprietà xxxxxxxxxxx su due lati, stessa ditta, passaggio comune (da planimetria catastale);

Dal punto di vista catastale, dal confronto operato tra le planimetrie catastali del 1987 e lo stato rilevato in sede di accesso, l'esperto ha rilevato le seguenti modifiche:
- appartamento al sub 5: realizzazione di un tramezzo divisorio nell'ambiente posto ad angolo Nord-Ovest, con conseguente frazionamento del vano originario negli attuali vani L2 e L3;
- appartamento al sub 6: costruzione di un locale caldaia esterno, con dimensioni pari a ca. (m 1,70 x m 3,40) posto in adiacenza alla finestra del bagno 1;
- locale al sub 7: mutamento della destinazione d'uso da deposito/box a uso abitativo. L'intervento ha comportato la redistribuzione degli spazi interni tramite tramezzature, la creazione di un servizio igienico e di un angolo cottura, con relativi impianti, e modifiche ai prospetti mediante l'apertura di una seconda porta e di un infisso nella muratura portante.

L'esperto ha rilevato che dalle visure storiche catastali e dai titoli di provenienza, risulta che:
- l'appartamento particella 162 al sub 5 (dal 19.06.2008) deriva dall'immobile particella 160 sub 1 (dal 30.06.1987 al 19.06.2008);
- l'appartamento particella 162 sub 6 (dal 19.06.2008) deriva dall'immobile particella 160 sub 5 (dal 12.06.2008 al 19.06.2008), a sua volta derivato dall'immobile particella 160 sub 3 (dal 30.06.1987 al 12.06.2008);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il locale deposito particella 162 sub 7 (dal 19.06.2008) deriva dall'immobile particella 160 sub. 6 (dal 12.06.2008 al 19.06.2008), a sua volta derivato dall'immobile particella 160 sub 3 (dal 30.06.1987 al 12.06.2008).

Per ciò che concerne i certificati acquisiti presso gli uffici tecnici è stato rinvenuto:
a) certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 24.09.2025 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli in cui si attesta che in base alle prescrizioni degli ordinamenti urbanistici vigenti l'immobile in C.T. foglio 47 particella 162, correlata al N.C.E.U. Sez. CHA Foglio 7 particella 162:
- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona F - parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale, nella - sottozona Fb - abitati nel parco, disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra nell'ambito "33 – Selva Chiaiano" disciplinato dall'art. 162;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;
- ricade nell'area del "Parco - Metropolitano delle colline di Napoli" approvato con DPGRC n. 392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n. 37 del 02.08.2004), in zona C - riserva controllata e pertanto risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio Dlgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali;
- non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

b) certificazione vincolistica rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per il Comune di Napoli in data 14.10.2025 per il D.lgs. 42/2004 parte Seconda – Beni Culturali, nella quale si attesta che:
- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione di interesse artistico, storico, archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12. Sono fatte salve, inoltre, le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004;
- gli immobili in questione rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, lettera f) del D. lgs. 42/2004 "i parchi e le riserve nazionali o regionali". Inoltre, gli stessi rientrano nel perimetro del Parco Metropolitano delle Colline di Napoli in zona C – Riserva controllata.

Dal punto di vista urbanistico: l'esperto ha rilevato che il compendio immobiliare oggetto della procedura ricade nell'area nord-occidentale della città, a ridosso della Zona Ospedaliera (Monaldi, Cotugno, Policlinico).

A parere dell'esperto l'area presenta un'urbanizzazione mista e discontinua ove complessi residenziali si alternano a strutture di servizio, piccoli capannoni artigianali, uffici direzionali (tra cui una sede INPS) e aree agricole.

L'accessibilità alla zona è garantita: da assi stradali giacché via S. Maria a Cubito, via Camillo Guerra e via Guantai ad Orsolone assicurano i collegamenti verso la Zona Ospedaliera, mentre tramite via G.A. Campano e il raccordo Chiaiano-Via Toscanella si accede rapidamente all'Asse Perimetrale Melito-Scampia, alla Circumvallazione Esterna, all'Asse Mediano e alla Tangenziale; e dai trasporti pubblici: nello specifico le stazioni della metro di Chiaiano-Marianella e Frullone-San Rocco (Linea 1), oltre alle vicine fermate Policlinico e Colli Aminei.

Inoltre, gli immobili in questione rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, lettera f) del D.lgs. 42/2004 "i parchi e le riserve nazionali o regionali", gli stessi rientrano nel perimetro del Parco Metropolitano delle Colline di Napoli in zona C – Riserva controllata. Allo stato, gli immobili non risultano gravati da vincoli storico-artistici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

diretti ma sono soggetti a Tutela Paesaggistica Nazionale (*ex lege*), che comporta l'obbligo di richiedere l'Autorizzazione Paesaggistica per ogni intervento edilizio che ne modifichi lo stato e sono soggetti a Tutela Specifica del Parco (Zona C), che subordina gli interventi di trasformazione edilizia alle norme del Piano del Parco.

Quanto alla provenienza, i beni pignorati risultano nella piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato in virtù dei seguenti atti:
- con atto di donazione, per Notaio Carlo Tafuri del 6 dicembre 1983 (rep. N. 93399), trascritto in data 12 dicembre 1983 ai nn. 26173/20394, gli immobili pervennero al debitore per i diritti pari a 1/1 della nuda proprietà dalla attuale usufruttuaria e dal coniuge defunto che si riservavano il diritto di usufrutto per 1/2 ciascuno.

Quanto all'occupazione, i beni oggetto di procedimento sono occupati: appartamento sub. 5) dalla nipote della madre del debitore nonché usufruttuaria per l'intera quota di proprietà; appartamento sub. 6) dalla madre del debitore nonché usufruttuaria per l'intera quota di proprietà; locale sub. 7) saltuariamente dal debitore.

MODALITÀ 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. Chiara Sorbo

OFFERTA

L'offerta può essere formulata 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 della vendita

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 (il cui bonifico, pertanto, dovrà essere effettuato prima di predisporre l'offerta) 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. 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita GRUPPO EDICOM S.P.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente 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).**

c) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);

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

e) 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;

f) 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'artt. 12 comma 4, e 13, 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, D.P.R. 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 (fermo restando 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, D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno 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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato **chiarasorbo@avvocatinapoli.legalmail.it**;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 rapporto bancario del gestore della vendita Edicom Servizi aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN: **IT67F0326804607052737800863**;

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 636/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore **23:59** del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Il rischio del mancato accredito entro il termine suindicato resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il gestore della vendita:
- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in 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 col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito – previo impulso del delegato – 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 bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul rapporto bancario della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del rapporto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

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.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.doauction.it, accedendo alla stessa tramite credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

Inoltre, il professionista:
- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- 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.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema **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 della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il professionista delegato fisserà nell'avviso di vendita.
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà 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 ha avviato la gara e, quindi alle **ore 11.00 del 11.02.2027**

***EXTRA TIME*/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di QUATTRO ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con 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 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;
- decorso il lasso di temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del report dal sito del gestore);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenuti nell'ordinanza di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista delegato procederà come segue:

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" 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 conseguire 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 G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita.

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIÚ OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona;
b) all'esito della scadenza dei termini di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione dei rilanci e alle determinazioni sull'aggiudicazione sulla base dei seguenti parametri:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine 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: 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.

Il professionista delegato, infine, procederà come segue:
a) 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;
b) qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete. In tal caso, trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita.
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso 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 prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul rapporto bancario intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura R.G.E.N. 636/2024 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 363/2024 R.G.E.;

In caso di inadempimento dell'obbligazione al pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista delegato procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari **al venti per cento (20%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.; ove il professionista delegato ritenga opportuna la modifica delle condizioni di vendita formulerà apposita istanza al g.e. e fisserà la vendita al solo esito del provvedimento di autorizzazione.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari; per effetto, il professionista delegato è autorizzato ad operare il versamento in favore del credito fondiario nei termini di cui sopra e con disposizione di bonifico a valere sul rapporto bancario intestato alla procedura.

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità, dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dello stesso (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa inferiore determinazione a cura del professionista delegato).

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista delegato redigerà un prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) per poi procedere alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per effetto, il professionista delegato è autorizzato alla restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul rapporto bancario intestato alla procedura.

REGIME DELLA VENDITA

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.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, le spese di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode.

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 depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii**)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

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

PUBBLICITÀ 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:

1) inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490, comma 1, c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, avendo cura di allegare 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;

2) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "**Vetrina Immobiliare Permanente**" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché sui siti web www.asteannunci.it e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) 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;

4) invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **almeno venti (20) giorni prima della data fissata per la vendita** di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

5) pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" – di un annuncio all'interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare, all'interno della pagina Facebook "Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all'interno della pagina Instagram "astalegale_tribunalenapoli", a cura della Società Astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo 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 21 novembre 2007, n. 231.
Nel caso in cui non dovesse pervenire la dichiarazione entro il termine per il versamento del saldo prezzo, il delegato segnalerà l'omissione al G.E. per la declaratoria di decadenza ex art. 587 c.p.c.;

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

L'aggiudicatario al momento del versamento del saldo prezzo, o comunque verificata l'esattezza dello stesso, ove ritenga di procedere autonomamente dovrà comunicare al professionista delegato l'eventuale volontà scritta di esonero del custode alla liberazione del cespite.

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, inoltrando richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, unico soggetto deputato a recepire tale richiesta, e che la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato sito in Sant'Antimo alla via Roma n. 94.

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

Napoli,28.10.2026

Il professionista delegato

Avv. Chiara Sorbo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009