TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE

Liquidazione giudiziale della n. 10/2025

G.D. Dott. Edmondo Cacace

CURATORE Avv. Barbara Zecchino

II AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Chiara Sorbo, con studio in Sant'Antimo (NA), alla Via Roma n. 94, professionista delegato alla vendita dal Curatore CCII, delegata *ex* art. 591 *bis* c.p.c. al compimento delle attività di vendita degli immobili in seguito descritti, in virtù di provvedimento di autorizzazione reso dal G.D. Dott. Edmondo Cacace in data 25.06.2026

AVVISA

che il **giorno 26.01.2027 alle ore 14.00** procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Sant'Antimo (NA), alla Via Roma n. 94, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** degli immobili di proprietà dei soci illimitatamente responsabili sottoposta a liquidazione giudiziale, di seguito descritti, alle condizioni e secondo le modalità sotto riportate.

LOTTO 1

½ della proprietà dell' appartamento sito in Maierà (CS) - Contrada Arieste, interno 4, piano S2 Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 3, P.lla 562, Sub 10, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 4 vani, Sup. Cat. 77mq, Rendita 289,22 €. (Il valore dell'intero Lotto 1 è pari ad € 42.405,12)

LOTTO 2

Piena proprietà dell' appartamento sito in Portici (NA), alla Via Addolorata n. 14, piano 1 Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 2, P.lla 257, Sub 12, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup. Cat. 60 mq. Rendita 289,22 € e dell'appartamento sito in Portici (NA), alla Via Addolorata n. 14, piano 1 Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 2, P.lla 257, Sub 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Sup. Cat. 36 mq, Rendita 165,27 €.

LOTTO 3

Piena proprietà del terreno sito in Portici (NA), alla Via Addolorata n. 14, Identificato al catasto Terreni - Foglio 2, particella 761, Qualità Frutteto, classe 1, sup. cat.. 255 mq, Reddito dominicale 5,60 €, Reddito agrario 2,77 €

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

Gli immobili in vendita sono meglio precisati e descritti nella relazione dell'esperto stimatore, ing. Emanuele Sarno cui si fa espresso rinvio per più dettagliate notizie circa lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica, e lo stato di occupazione degli stessi.

DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

L'immobile è un appartamento ubicato all'interno di un fabbricato urbano a destinazione residenziale, sito in Contrada Arieste, nel Comune di Maierà (CS) ed è identificato al catasto Fabbricati di detto Comune al Fg. 3, Part. 562, Sub. 10, Categoria A3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. Cat, 77 mq, Rendita € 289,22

L'appartamento è posto al piano secondo seminterrato, interno 4. Esso è composta da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un terrazzo e un piccolo giardino di pertinenza esclusiva.

L'immobile risulta libero.

LOTTO 2

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale, sito nel Comune di Portici (NA), alla via Addolorata n. 14 al piano primo e sono così identificate al catasto Fabbricati:

- Fg. 2, Part. 257, Sub. 12, Categoria A3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Sup. Cat. 60 mq, Rendita € 289,22

- Fg. 2, Part. 257, Sub. 13, Categoria A3 Classe 2, Consistenza 2 vani, Sup. Cat. 36 mq, Rendita € 165,27

Il cespite identificato con il subalterno 12 è costituito da un'unità abitativa di tipo bilocale, composta da cucina, camera da letto, corridoio e servizio igienico. Si trova in sufficiente stato manutentivo ed attualmente è locata. Il cespite censito al subalterno 13 risulta attualmente composto da una porzione di corridoio e da due camere da letto. Tale porzione immobiliare fa di fatto parte di un'unità abitativa più ampia, pur tuttavia essendo autonomamente censita.

Si precisa che il subalterno 13 non è dotato di accesso autonomo né di impianti e servizi essenziali (quali impianto igienico-sanitario, adduzione gas, ecc.) tali da renderlo idoneo all'uso abitativo indipendente.

L'immobile censito come sub. 12 risulta attualmente locato in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo con durata contrattuale di anni 3 + 2. Contratto registrato a Napoli 3 il 23/09/2021 al n.8479/3T.

Il contratto è stato regolarmente disdetto ed è scaduto il 16 settembre 2026.

Il cespite censito con il sub. 13 risulta occupato e attualmente intercluso tra il sub 12 e il sub 14 e, comunque, di fatto accorpato fisicamente all'unità abitativa identificata con il

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

sub 14 di proprietà aliena. Costituisce, infatti, parte dell'appartamento censito al sub. 14 ed utilizzato come parte dell'abitazione aliena.

LOTTO 3

L'unità immobiliare in oggetto è un terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Portici al Fg. 2, Part. 761, Qualità Frutteto, Classe 1, Sup. Cat., 255 mq, Reddito dominicale 5,60 €, Reddito agrario 2,77 €.

Il lotto è ubicato a sud del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di cui al LOTTO 2, rispetto al quale risulta direttamente adiacente, in quanto l'accesso al lotto è dal corpo scala che conduce al terrrazzo di pertinenza del subalterno 14 di proprietà aliena e in un cancello carrabile che si apre su una traversa di via Addolorata. Per cui si precisa che l'unico accesso utile è quello su Via Addolorata.

Il terreno risulta libero da persone o cose.

SITUAZIONE URBANISTICA

LOTTO 1

Il Comune di Maierà è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R 859 del 22/12/1998. Il cespite in oggetto si trova all'interno della zona omogenea B - Zona totalmente o parzialmente edificata, come specificato nelle NTA vigenti. Attualmente non è una zona gravata da vincoli paesaggistici o ambientali.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ad oggi sono pervenute tre pratiche edilizie, tutte inerenti all'intervento di realizzazione dell'edificio:

- permesso di costruire n. 3 del 2005, rilasciato con protocollo n. 541, per la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione in riferimento alla pratica presentata in data 20 aprile 2004 prot. 665 e successive integrazioni presso il Comune di Maierà.
- permesso di costruire n. 8 del 2005, rilasciato con protocollo n. 2256, relativo alla variante del progetto per la realizzazione del fabbricato medesimo.
- permesso di costruire n. 11 del 2005, rilasciato con protocollo n. 2608, relativo ad una seconda variante del progetto per la realizzazione del fabbricato medesimo.

Si evincono evidenti difformità in relazione ai grafici allegati all'ultima pratica edilizia depositata. L'appartamento risulta avere una differente disposizione interna sia in relazione al dimensionamento degli spazi che alla disposizione interna. Il terrazzo non risulta conforme in quanto la porzione che si sviluppa in corrispondenza delle camere da letto e collega al ballatoio condominiale non è rappresentato nella planimetria come pertinenza dell'immobile ed è comunque esterna al perimetro posto in vendita

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

LOTTO 2

Il Comune di Portici è governato da Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con Delibera n. 83 del 28/12/2021 in concomitanza con la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la sintesi tecnica, ai sensi dell'art. 3 c.5 del regolamento per il governo del territorio n. 5/2011 e contestualmente all'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC). In particolare, l'edificio oggetto della perizia si trova nella "città storica".

Non è stato possibile per il CTU effettuare la puntuale verifica di legittimità edilizia degli immobili. Tuttavia ha precisato che è verosimile ritenere che l'impianto originario del fabbricato sia ante 1942.

LOTTO 3

All'interno del terreno sono presenti alcuni manufatti edilizi per i quali non si possiede alcun titolo edilizio, attesa la impossibilità di evasione dell'istanza di accesso agli atti.

PROVENIENZE

LOTTO 1

Il cespite, censito nel catasto fabbricati al comune di Maierà al foglio 3, p.lla 562 sub. 10, è pervenuto **per la piena proprietà di 1/2 ciascuno** ai coniugi ...OMISSISS...- nato a ...OMISSISS..., CF: ...OMISSISS... - e ...OMISSISS...- nata a ...OMISSISS...CF: ...OMISSISS... -, acquistato tra l'altro in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 11 ottobre 2006 per Notaio Filippo Improta, n. rep 84486, n. racc, 9076, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 21/10/2006 RP 24243 RG 36765, rettificato per errata indicazione dei soggetti a favore con rettifica a trascrizione del 14/09/2015 RP 16957 RG 20661, da potere della società ...OMISSISS...., con sede in Maierà (CS) alla via Arieste n.78. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato dalla società ...OMISSISS.... su suolo pervenuto per atto di compravendita per notaio Carlo Viggiani di Cosenza in data 14/09/2005, trascritto presso la conservatoria di Cosenza in data 20/09/2005 RP 35437 RG 18698 per acquisto fattone dalla sig.ra ...OMISSISS..., nata ...OMISSISS.... Alla sig.ra ...OMISSISS...il suolo è pervenuto in virtù di successione legittima dal proprio padre sig. ...OMISSISS..., apertasi il giorno ...OMISSISS...con denuncia di successione n. 85 vol. 130 presentata presso l'ufficio registro di Belvedere Marittimo (CS) il 04/06/1976.

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in favore di ...OMISSISS... e contro ...OMISSISS... ...OMISSISS..., in data 26/05/2026, ai nn. 16268/13284.

LOTTO 2

Il cespite sub 12 e il cespite sub. 13 sono pervenuti entrambi al sig. ...OMISSISS...per successione della madre ...OMISSISS..., nata a ...OMISSISS..., con denuncia di

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

successione registrata a Napoli il 6 febbraio 1997 n.897 vol. 3903 e successiva rettifica registrata a Napoli il 3 dicembre 1998 n.8679 vol. 4073. Detta successione è regolamentata da testamento olografo del 15 gennaio 1995 pubblicato con verbale a rogito del notaio Giovanni Cesaro in data 13 dicembre 1996 e registrato a Napoli il 16 dicembre 1996 al n. 24380/A. Il verbale non risulta trascritto in conservatoria.

Ad ...OMISSISS...gli immobili sono pervenuti per successione alla madre ...OMISSISS...giusta denunzia di successione registrata a Napoli in data 14 luglio 1961 n. 87 vol. 141. Risultano regolarmente trascritte presso la Conservatoria di Napoli 2 le accettazioni tacite di eredità relative alla successione di ...OMISSISS...(Registro particolare n. 17460, presentazione n. 266 del 29/04/2026) e alla successione di ...OMISSISS...(Registro particolare n. 17461, presentazione n. 267 del 29/04/2026), entrambe in favore del sig. ...OMISSISS....

LOTTO 3

Il cespite, censito al CT al F. sub 761 è pervenuto al sig. ...OMISSISS...per successione della madre ...OMISSISS..., nata a ...OMISSISS..., con denuncia di successione registrata a Napoli il 6 febbraio 1997 n.897 vol. 3903 e successiva rettifica registrata a Napoli il 3 dicembre 1998 n.8679 vol. 4073. Detta successione è regolamentata da testamento olografo del 15 gennaio 1995 pubblicato con verbale a rogito del notaio Giovanni Cesaro in data 13 dicembre 1996 e registrato a Napoli il 16 dicembre 1996 al n. 24380/A. Similmente, ad ...OMISSISS...l'immobile è pervenuto per successione alla madre ...OMISSISS...giusta denunzia di successione registrata a Napoli in data 14 luglio 1961 n. 87 vol. 141. Risultano regolarmente trascritte presso la Conservatoria di Napoli 2 le accettazioni tacite di eredità relative alla successione di ...OMISSISS...(Registro particolare n. 17460, presentazione n. 266 del 29/04/2026) e alla successione di ...OMISSISS...(Registro particolare n. 17461, presentazione n. 267 del 29/04/2026), entrambe in favore del sig. ...OMISSISS....

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO 1

- ipoteca volontaria iscritta il 04.09.2007 ai nn. 32260/8185 in favore di Credito Emiliano S.p.A. (Cancellazione totale eseguita il 15.11.2021)
- ipoteca legale iscritta in data 04.09.2007 ai nn. 32260/8185 in favore di Equitalia S.p.A. (Cancellazione totale eseguita il 06.08.2021)
- verbale di pignoramento immobili trascritto l'11.06.2024 ai nn. 17746/14686 in favore di Aldo Romeo S.p.A.
- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 07.03.2025 ai nn. 8673/11255

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

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 27.06.2025 ai nn. 16039/19774

- rettifica a trascrizione contro trascritta il 30.10.2025 ai nn. 27144/33257.

LOTTO 2

Sull'immobile censito al sub 12 gravano le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili trascritto il 18.03.2024 ai nn. 13627/10771 in favore di Aldo Romeo S.p.A.

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 07.03.2025 ai nn. 8673/11255

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 27.06.2025 ai nn. 16039/19774

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 30.10.2025 ai nn. 27144/33257.

Sull'immobile censito al sub 13 gravano le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili trascritto il 18.03.2024 ai nn. 13627/10771 in favore di Aldo Romeo S.p.A.

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 07.03.2025 ai nn. 8673/11255

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 27.06.2025 ai nn. 16039/19774

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 30.10.2025 ai nn. 27144/33257.

LOTTO 3

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili trascritto il 18.03.2024 ai nn. 13627/10771 in favore di Aldo Romeo S.p.A.

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 07.03.2025 ai nn. 8673/11255

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 27.06.2025 ai nn. 16039/19774

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 30.10.2025 ai nn. 27144/33257.

PREZZO BASE

LOTTO 1

Il prezzo base è fissato in **€ 15.901,92**

Offerta minima **€ 12.721,53**

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

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di **€ 1.000,00**

LOTTO 2

Il prezzo base è fissato in **€ 115.435,07**

Offerta minima **€ 86.576,30**

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di **€ 2.000,00**

LOTTO 3

Il prezzo base è fissato in **€ 35.313,08**

Offerta minima: **€ 26.484,81**

Il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di **€ 1.000,00**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore** della vendita telematica è la società di seguito indicata:

ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.

Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato:

www.astetelematiche.it;

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto avv. Chiara Sorbo

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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.

Le offerte devono essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il giorno 25.01.2027, alle ore 23.59.

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.

Nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

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;

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

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:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita recante il seguente **IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)** dell'importo della cauzione;

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'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 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 dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) può essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) può essere 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 D.P.R. n. 68 del 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 del D.M. n. 32 del 2015).

L'offerta ed i relativi documenti 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 telematica (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).

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, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta può essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato **chiarasorbo@avvocatinapoli.legalmail.it**.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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 almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario

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

sul conto bancario del gestore della vendita recante il seguente codice **IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)**

Il bonifico, con causale "Trb Napoli - L.G. n. rg. 10/2025 lotto n……versamento cauzione ", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente la 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 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, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata. 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 conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o il luogo scelto dal professionista delegato per lo svolgimento della vendita;

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 con le 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

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

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 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 e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita.

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

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 e il bene 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 e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice delegato;

-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.

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

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

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

-inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

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 e, dunque, il giorno 28.01.2027

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 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 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

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

automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- 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 e comunichi 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);

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

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

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del 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 le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato a "L.G. n. rg. 10/2025" (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 a "L.G. n. rg. 10/2025"

In caso di inadempimento all'obbligazione di 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 procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di

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

vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (10%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

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.

SALDO 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).

- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "L.G. n. rg. 10/2025"

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato "L.G. n. rg. 10/2025"e vincolato all'ordine del Curatore. 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'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.

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

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

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 professionista delegato, 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 professionista.

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.

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.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite dell'avv. Chiara Sorbo, 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 Professionista delegato, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' LEGALE

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

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;

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

2. 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

3. invio di 500 missive commerciali non nominative.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio dell'avv. Chiara Sorbo.

Napoli, 19 ottobre 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