TRIBUNALE DI NAPOLI
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 240.2024

Giudice dell'esecuzione – Presidente Dott. Francesco Abete

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITà TELEMATICHE ED EVENTUALE GARA IN MODALITà ASINCRONA

L'avv. Paola Capobianco, con studio in Napoli (80132), P.tta M. Serao, 7 - Tel. 081/405408 cell. 380/8466812- mail paolacapobianco@alice.it – pec paolacapobianco@avvocatinapoli.legalmail.it in qualità di custode giudiziario e delegato per le operazioni di vendita della consistenza immobiliare in seguito descritta (LOTTO UNICO) - vista l'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, Presidente dott. Francesco Abete, in data 21.05.2026 ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.

AVVISA

Che il giorno 12 GENNAIO 2027 alle ore 14,30 e segg., si procederà davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla P.tta Matilde Serao, 7 **alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITà TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA CON MODALITà ASINCRONA tramite la piattaforma** www.spazioaste.it del bene di seguito descritto oggetto della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, analiticamente descritto nella perizia redatta dal perito edile Andrea Casillo in atti e alla quale si fa espresso rinvio, pubblicata sui seguenti siti web: www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net

NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

- Piena ed intera proprietà (quota di 1/1) di APPARTAMENTO in Napoli (80125), alla via Tacito,47 (già via Pendino) – posto al secondo piano, scala "C", interno sei (6) della consistenza catastale di vani cinque (5).

DATI CATASTALI: L'APPARTAMENTO è censito al NCEU del Comune di Napoli alla Sezione CHI, foglio 6, mappale n.38, sub.12, zc.10A, categoria A/3, cl.1, vani 5, r.c. 490,63 – Via Tacito,47 - Piano 2.

Descrizione: Piena ed intera proprietà di APPARTAMENTO ubicato in Napoli, posto al secondo piano, int. 6 del fabbricato in Napoli, quartiere fuorigrotta (limite ovest a confine con il quartiere Agnano), Via Tacito, 47, con accesso diretto dal pianerottolo della scala (ingresso

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

dalla porta a sinistra per chi sale le scale). L'alloggio si compone nel suo insieme di ampio soggiorno-pranzo con cucina a vista, salotto, studio, piccolo disimpegno, bagno e due camere da letto, completa la consistenza un balcone a livello con affaccio sulla strada, chiuso a veranda. Allo stato, l'appartamento pignorato è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture sintetiche; i pavimenti di tutto l'alloggio sono in gres-ceramico, le porte interne sono in legno tamburato con vetro, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di persiane ad ante. L'alloggio, fornito dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, entrambi funzionanti, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile di 78,00 mq. circa con altezza libera di 3.00 mt., oltre alla superficie del balcone verandato pari a mq. 5,00 circa e, come rilevato dall'esperto, l'immobile computa la superficie commerciale (*calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98*) pari complessivamente a 92,00 mq..

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente e lo stato dei luoghi descritto, per intervenute modifiche, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto. Il bene dal punto di vista urbanistico fu realizzato in virtù delle leggi speciali per la costruzione di alloggi popolari che istituirono il piano INA-CASA dal 1949 al 1963 (legge Fanfani n. 43/1949) ragione per la quale nonostante non siano reperibili grafici approvati, trattandosi di edifici pubblici, il bene nella sua originaria consistenza (come riportata dalla planimetria catastale del 1958) è da ritenersi legittimo.

Descrizione del contesto

I fabbricato di cui è parte il bene pignorato è porzione di un più vasto complesso di case popolari realizzate dalla Gestione Ina Casa**, privo di ascensore**, è posto in un ambito urbano periferico, popolare e popoloso del quartiere fuorigrotta (*limite ovest a confine con il quartiere Agnano*), ubicato nella parte a valle del complesso termale di Agnano e la fine di Via Terracina, al palazzo si accede dall'androne pedonale superato il quale è posta la scala (*l'ingresso all'alloggio pignorato avviene dalla porta a sinistra per chi sale le scale*); lo stesso, costituito da tre piani fuori terra, fu realizzato con struttura portante, verticale ed orizzontale, mista in muratura e cemento armato, presenta lo stato di conservazione generale, mediocre.

CONFINI: L'APPARTAMENTO confina a nord con Via Tacito, ad est con le scale e l'alloggio int. 5, a sud e ad ovest con aree di distacco da altri fabbricati dello stesso complesso edilizio.

Dal punto di vista catastale e urbanistico, l'esperto perito edile Andrea Casillo ha rilevato che "*Il fabbricato ed il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, fu realizzato nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso, in ottemperanza ai programmi governativi speciali per la realizzazione di alloggi popolari (decreto legge 1029/48 e leggi nn. 43/1949 e*

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

113/1952), dalla allora Gestione Ina Casa, poi confluita nello I.A.C.P., in conformità dello strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione.

Per il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, non è stato possibile rintracciare, presso l'archivio del comune di Napoli, il fascicolo relativo alla sua edificazione. Appare necessario far presente che, essendo l'originario costruttore/proprietario del bene oggetto della presente, un ente pubblico avente il solo scopo di realizzare alloggi popolari per conto dello stato, non vi è motivo per dubitare della legittimità urbanistica del bene nella sua originaria consistenza. Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. è risultato che l'alloggio pignorato, ***è difforme da quanto originariamente riportato in catasto.*** *Le difformità riscontrate, attengono alla ristrutturazione con adeguamento funzionale dell'alloggio, la diversa distribuzione interna, il rifacimento delle finiture e degli impianti, oltre all'ampliamento della cucina/soggiorno effettuata con l'annessione del balcone prospiciente la strada previo la demolizione della muratura perimetrale, la realizzazione di una veranda sulla restante porzione del balcone e la modifica dei prospetti. Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, del Comune di Napoli, titoli edificatori abilitanti, richieste di titolo autorizzativo, e/o di permesso a costruire in sanatoria."*

Difformità - Riguardo alle difformità, l'esperto stimatore ha rilevato che "*Le successive modifiche apportate in particolare l'ampliamento su parte del balcone è da considerarsi abusivo non sanabile e da ripristinare. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è risultato che l'alloggio è stato ampliato e ristrutturato senza il necessario titolo edilizio abilitativo, l'aggiudicatario potrà sanare esclusivamente la diversa distribuzione degli spazi interni con una procedura a sanatoria e ripristinare l'ampliamento abusivo*".

L'esperto ha precisato che "*la realizzazione degli abusi configurano due spazi stabilmente chiusi con conseguente ampliamento plano-volumetrico dell'alloggio e del fabbricato, con modifica dei prospetti e trasformazione di superfici accessorie in superfici utili, fatto che li rende insanabili, anche alla luce delle recenti norme entrate in vigore (cd. decreto salva casa). Per la legittimazione urbanistica, l'aggiudicatario potrà sanare, solo le opere interne realizzate, con l'inoltro di una istanza ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (accertamento di conformità e/o CILA a sanatoria), come previsto dal regolamento edilizio vigente e dal T.U. sull'edilizia, che preveda il ripristino dell'originario balcone e del terrazzino, con la demolizione dell'ampliamento e lo smontaggio di veranda ed infissi. L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, in forza dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 (accertamento di conformità e/o titolo equipollente), dovrà affrontare una spesa determinata in via del tutto prudenziale in € 20.000,00 che comprende il pagamento dell'oblazione, i diritti di segreteria, gli onorari professionali ed i costi per il ripristino dell'ampliamento sul balcone."*

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

Infine, l'esperto ha ritenuto che *"Le opere abusive realizzate (ampliamento ed adeguamento funzionale interno), non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che le ragioni di credito per cui si procede risultano essere posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10"*

L'immobile pignorato è privo di certificato di abitabilità e non è dotato di attestato di prestazione energetica aggiornato.

Per ogni ulteriore informazione, si rinvia alla perizia di stima in atti, anche con riferimento alla disamina completa delle difformità con indicazione della sanabilità o meno delle stesse con i relativi costi.

Dall'elaborato peritale non si rileva l'esistenza di vincoli e l'area su cui sorge il fabbricato non è gravato da censo, livello o usi civici.
L'immobile non ricade su suolo demaniale e non rientra tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
Provenienza: L'immobile è pervenuto alla parte debitrice-esecutata con ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 21.6.2006, trascritto in data 23.6.2006 presso l'Agenzia delle Entrate - l'Uff. Provinciale di Napoli 1.
Stato di occupazione: L'unità immobiliare è occupata dalla parte debitrice esecutata.
Oneri Condominiali: Il fabbricato è privo di amministrazione condominiale.

Comunque, si precisa che l'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c. è obbligato al pagamento degli oneri relativi all'anno in corso all'emissione del decreto di trasferimento ed all'anno precedente. Sul punto si rinvia alla perizia di stima.

PREZZO BASE/VALORE DI RIFERIMENTO: €. 141.750,00= (Centoquarantunomilasettecentocinquanta virgola zero zero)
OFFERTA MINIMA: €. 106.312,50= (Centoseimilatrecentododici virgola cinquanta)
Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: €. 3.000,00= (tremila virgola zero zero)

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Nel giorno della vendita sopra indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara nella forma della vendita asincrona con modalità telematiche secondo le seguenti prescrizioni:

DISPOSIZIONI GENERALI

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

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: SOCIETA' ASTALEGALE.net S.p.A;
PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: sito www.spazioaste.it
REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita professionista delegato**, avv. Paola Capobianco**

OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 23.59 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte ovvero entro il giorno 11 GENNAIO 2027.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili 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 dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al **numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

Si precisa che 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 la automatica esclusione di tutte le offerte.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

b) **la documentazione attestante il versamento** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale.net S.p.A. aperto **presso Banca Sella** e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)** dell'importo della cauzione;

c) 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);

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

d) 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;

e) 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;

f) 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;

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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 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).

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta ed i relativi documenti allegati, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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

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

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 va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato paolacapobianco@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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10%** (dieci per cento) del prezzo offerto **in un'unica soluzione, esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico, con causale ***"Proc. Esecutiva n.240.2024 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 (e dunque entro le ore 23:59 del 11.01.2027),** con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. **In particolare, 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 sopra indicato, l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Il gestore della vendita:

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

- 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, 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 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 il **giorno 12 GENNAIO 2027 alle ore 14:30** tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra riportato, attraverso il collegamento operato dal professionista delegato avv. Paola Capobianco. Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica.

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 elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato verificherà 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 il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

All'esito della verifica sulla ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

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

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, 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 (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al 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

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

i) maggior importo del prezzo offerto;

ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà, infine, come segue:

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

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

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

GARA TRA GLI OFFERENTI

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**

In particolare:

i) 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;

ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che la sottoscritta delegata fisserà nel presente atto di vendita;

iii) 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 abbia 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, ossia alle ore 11.00 del giorno 14 GENNAIO 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 ESCLUSIONE DEL SABATO E DEI GIORNI FESTIVI) e dunque in data **15 GENNAIO 2027.**

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 rinviato al primo giorno non festivo successivo;

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

- che, 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 comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);
- che le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il Professionista Delegato procederà alla individuazione della migliore offerta e all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali di vendita (alle quali si rinvia).

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate 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 è 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 è comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà:

i) a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario;

ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 (centoventi) 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 del saldo del prezzo, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un

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

termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione e tale termine non è soggetto a sospensione feriale.**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità alternative:

i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura come sarà comunicato dal Professionista Delegato (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 R.G.E. n.240.2024*****".**

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, devono essere rilasciate - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato - le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231 e, laddove si riscontri il mancato rilascio in tutto o in parte delle dichiarazioni suddette, non si potrà procedere alla sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del giudice dell'esecuzione.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, pertanto, l'aggiudicatario dovrà produrre con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs 231/2007 ed il mancato assolvimento di detto onere entro il termine per il versamento del saldo prezzo, sarà segnalata al Giudice dell'esecuzione per la declaratoria di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo o del mancato assolvimento dell'onere suindicato:

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 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..

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

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.

Il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo, le modalità per il versamento e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità sopra indicate per il saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, **pari al 20% (venti per cento) del prezzo** di aggiudicazione, salva diversa INFERIORE determinazione a cura del professionista e salvo conguaglio. All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista delegato redigerà il prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come indicati nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche in relazione alla legge 47/85 e succ. mod. e int., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e se esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.**

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi *sine titulo*, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario**, salva dichiarazione espressa di esonero del custode,** proveniente dall'aggiudicatario stesso, da acquisirsi a cura del medesimo custode.

La partecipazione alle vendite giudiziarie, non esonera gli offerenti dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

VISITA DEI BENI

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 e all'uopo dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico a cura del professionista delegato con le forme di seguito indicate:

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

1. 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, con allegata 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;

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 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;

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;

Per ogni informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode, avv. Paola Capobianco con studio legale in Napoli (80132) alla P.tta M. Serao, 7, telefonando dal lunedì

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

al venerdì dalle ore 14:00 alle ore 16:00 (cell. 3808466812).

Napoli, 26 OTTOBRE 2026

Il professionista delegato
Avv. Paola Capobianco



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