

Avv. Marco Farina
Viale Antonio Gramsci, 19 -- 80122 Napoli – telefono 081 2404259
marcofarina@avvocatinapoli.legalmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI

V -Sezione -Esecuzioni Immobiliari-

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto professionista delegato **Avv. Marco Farina**, con studio in Napoli al Viale Antonio Gramsci 19, iscritto nell'albo del l'Ordine degli Avvocati di Napoli; delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott. Gabriele Montefusco del Tribunale di Napoli ex art. 591 bis c.p.c. in data 13 ottobre 2025 nel procedimento esecutivo **n.473/2024 R.G.E** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **09 giugno 2026 alle ore 11,00**, presso il proprio studio in Napoli al Viale Antonio Gramsci n19, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www. astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), Per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO-

– **piena ed intera proprietà di appartamento** ubicato in Napoli alla via Fontanelle n. 34, piano 4°; composto da ingresso, wc, e soggiorno cucina, oltre n.2 camere da letto e corridoio poste su soppalco;

DATI CATASTALI: N.C.E.U. di Napoli Sez. AVV., foglio 7, particella 234, subalterno 20, piano IV, zona censuaria 7 , categoria A/4, classe 6, vani 3, Rendita €. 178,18, indirizzo Via Fontanelle.n.34.

Confini: il cespite confina a nord-est con via Fontanelle, a sud-est con altra

unità immobiliare e atrio di piano, a sud-ovest con altre unità immobiliare e a nord-ovest con particella 88, foglio 73 catasto terreni.

Il tutto come è pervenuto alle esecutato e come meglio precisato descritto è valutato dall'architetto Pasquale Salvatore con la CTU depositata in data 08.04.2025 titolo e perizia cui il presente avviso si riporta e fa completamente completo riferimento.

Dal Punto di vista catastale l'esperto rileva : lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale originaria;

Dal punto di vista urbanistico l'esperto ha rilevato quanto segue
“L'immobile, di cui non si è rinvenuta licenza edilizia, risulta essere esistente alla data dell'11.11.1939 (cfr. planimetria catastale), data compresa tra la Legge urbanistica n.1150 del 17.08.1942 e l'entrata in vigore del Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 16.11.1935; lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale originaria in merito a:
1) diversa distribuzione spazi interni; 2) presenza di piano soppalco e della relativa scala di collegamento; a parere dell'esperto stimatore la difformità di cui al punto 1) può essere sanata con la presentazione di CILA in sanatoria (art.6 bis, comma 5 Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i); la difformità riportata al punto 2), non può essere sanata; non risulta ordine di demolizione del bene; il terreno su cui è edificato l'immobile descritto ricade nella zona A - insediamenti di interesse storico disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale ed è classificato come Unità edilizia di base ottonecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art.92; ricade in piccola parte come Unità di spazio scoperto concluse - giardini, orti e spazi

pavimentati pertinenti a unità edilizie di base - art.114; rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

Stato dell'immobile:

L'esperto stimatore dichiara che: *L'immobile - ricadente all'interno del centro urbano della città di Napoli - pertanto risulta essere preesistente alla legge urbanistica n.1150 del 17.08.1942 e successivo alla entrata in vigore del Regolamento edilizio del Comune di Napoli del 16.11.1935. Al fine di ottenere ulteriori elementi in merito, lo scrivente provvedeva alla acquisizione dell'atto di donazione del 02.02.1946, per Notaio Isidoro Cimmino, con cui la omissis, donava tra gli altri al figlio.... Omissis “ [...] al quarto piano, i due quartini a sinistra distinti con i numeri interni 12 e 12 bis [...]” in quanto “[...] piena ed assoluta proprietaria dei fabbricati in Napoli alla via Fontanelle alla Sanità n.ri 27-31-34 composti i primi due di tre piani e il terzo di quattro piani [...] “riportato alla “[...]partita omissis. sezione Avvocata[...]” (cfr. Allegato n.10_ atto Notaio Cimmino del 02.02.1946).*

Dalla successiva indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali, non emergevano altri elementi utili, poiché a tale partita risultavano essere abbinati altri intestatari e altri immobili (cfr. Allegato n.2_ documentazione catastale)

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale del 11.11.1939, come già indicato in risposta al quesito n.3 si riscontrano, oltre a errate rappresentazioni grafiche, le seguenti difformità così distinte:

- 1) diversa distribuzione spazi interni relativa agli ambienti ingresso/wc;*
- 2) presenza di piano soppalco e della relativa scala di collegamento;*

*La difformità riportata al punto 1), rientra negli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) nell'art.31 Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i., subordinati alla presentazione di comunicazione di inizio lavori asseverata (art.6 bis Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i), **eseguita senza titolo.***

*Tale intervento, pertanto, **andrà sanato**, ai sensi dell'art.6 bis, comma 5 Testo unico dell'edilizia 380/2001 e s.m.i con la presentazione **di mancata comunicazione di inizio lavori asseverata (c.d. CILA in sanatoria)**, con i rispettivi costi sanzione pecuniaria: **(art.6 bis, comma 5 T.U. 380/01): 1.000,00 €** spese tecniche (per presentazione CILA in sanatoria): 2.000,00 €
totale: 3.000,00 €*

La difformità riportata al punto 2), è realizzata in maniera difforme da quella consentita dall' art.92 - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco delle norme di attuazione della variante al PRG, e nello specifico del comma 8, lettera d), in cui l'immobile è compreso:

- Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:

- d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatina, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata,

nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, nonché a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato, fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

Nello specifico, il soppalco realizzato occupa tutta la superficie dell'immobile (superficie massima consentita 40 % della superficie utile totale) e interferisce con le bucatore esistenti in facciata in virtù della aderenza alle stesse, contrariamente a quanto prescritto dall'art. 92, comma 8, lettera d (distanza dalle bucatore di almeno 1,50 m)

*Si precisa che le altezze dei n. 2 livelli attuali **risultano essere tutte inferiori alla altezza minima** per i locali di abitazione come indicato nel Regolamento edilizio del Comune di Napoli, nel Decreto Ministeriale Sanità del 05.07.1975 e nel Testo unico dell'edilizia 380/2001, incluso quanto recepito dalla Regione Campania (cfr. circolare applicativa n. CI/2025/3 del 28.01.2025) in merito alle modifiche introdotte dalla L.105/2024, **non presentando, pertanto, i requisiti minimi di abitabilità.***

*Tale intervento, in evidente contrasto con la normativa riportata è **pertanto non sanabile**; non risultano essere presenti fascicoli di contenziosi*

amministrativi relativi ad accertamenti di abusi edilizi (cfr. Allegato n.12_ Documentazione ufficio antiabusivismo) e istanze di condono edilizio (cfr. Allegato n.12_ Documentazione ufficio condono).

*La trasformazione andrà pertanto rimossa attraverso la presentazione di **CILD, comunicazione inizio lavori demolizione**, e la successiva demolizione del soppalco, con i relativi costi e spese tecniche (per presentazione CILD):2*

– spese tecniche (per presentazione CILD): 2.000,00 €

– demolizione soppalco: 10.000,00 €

totale: 12.000,00 €”.....

L’unità immobiliare non è provvista di attestato di prestazione energetica

PROVENIENZA

Il cespite è pervenuto all’esecutato per atto di compravendita redatto dal

dott. Mario Ferrara, Notaio in Pozzuoli (Na) dell’11.10.2005 repertorio n.

81222 raccolta n. 27953, registrato a Pozzuoli (NA) il 11.10.2005 al n.

1173/IT presso l’Ufficio atti pubblici dell’Agenzia delle Entrate di Pozzuoli

(NA) e trascritto in data 12.10.2005 presso l’Agenzia del Territorio-Servizio

nn. 36157-16963 e 36158 - 16964, **mediante il quale OMISSIS**, nata a

OMISSIS il ..., codice fiscale **acquistava dalla parte venditrice** –

OMISSIS nata a OMISSIS codice fiscale OMISSIS nato a OMISSIS il

OMISSIS, codice fiscale OMISSIS; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS,

codice fiscale OMISSIS ; OMISSIS nato a OMISSIS, codice fiscale - **la**

piena proprietà “[...] dell’immobile sito in Napoli alla via Fontanelle n.34 e

precisamente: appartamento sito al piano quarto composto da due vani ed

accessori con ingresso dalla porta di fronte entrando dalla saletta comune (a

sinistra del ballatoio del quarto piano), confinante con detta saletta, con

appartamento OMISSIS e con proprietà OMISSIS o aventi causa, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla OMISSIS, z.c. 7, cat.A/4, cl.6, vani 3, R.C. euro 178,18”.

PIGORAMENTO E GRAVAMI

Dalla relazione Notarile agli atti si evince che sono iscritte le seguenti formalità:

1) Ipoteca volontaria Registro generale **numero 14649 del 12.10.200** a favore di Banca OMISSIS. Con sede in Milano. domicilio ipotecario, eletto in Milano via Tortona 33 e contro OMISSIS per € 150.000,00 di cui, 75.000,00 € per capitale derivante dalla concessione a garanzia di mutuo durata anni 30 come da atto notarile pubblico a rogito. Di notaio Ferrara Mario in Pozzuoli in data 11/10/2005 rap. 81223- 27954.

2) **Trascrizione verbale di pignoramento** immobili, a favore di OMISSIS. E contro OMISSIS, per atto il pubblico ufficiale UNEP presso la Corte di appello di Napoli in data 22/07/2024 rep 1 631.

STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è attualmente **occupato**, senza alcun titolo opponibile alla procedura, da soggetti terzi che versano alla custodia indennità d'**occupazione di 154,56 € determinata dal CTU** che ha provveduto a quantificare il **canone di locazione** di mercato dell'immobile canone di locazione di 193,20 €; l'immobile viene venduto libero essendo stato emesso ordine di liberazione.

PREZZO

BASE D'ASTA DEL LOTTO: €33.336,90 (Euro trentatremila trecento trentasei virgola novanta),

Offerta minima: € 25.002,67 (Euro venticinquemila zero due virgola

sessantasette), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Euro millecinquecento):

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica e la società **ASTEGIUDIZIARIE
INLINEA S.P.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica e il sito Internet
www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita e il
Professionista Delegato Avv. Marco Farina.

OFFERTA D'ACQUISTO

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse il giorno precedente la data della vendita e quindi entro l'08giugno2026. esclusivamente in modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore delle vendite www.astetelematiche.it previa registrazione gratuita al sito , autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione sul portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara. All'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" è anche consultabile Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto

personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare,
a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.,

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere:

i dati del presentatore (dati anagrafici quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

-L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

-I dati identificativi del soggetto offerente (se diverso da presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome della di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), I dati identificativi (cognome, nome, luogo e data di Nascita .C.F.e/o P.I.IVA, domicilio e stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare i dati del coniuge) e i contatti.

-se il soggetto offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

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'esclusione di tutte le offerte.

L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura:

L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

Il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del referente della procedura :l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice Iban del conto su quale è stata addebitata alla somma oggetto del bonifico; si precisa quanto al numero di CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere; l'importo versato a titolo di cauzione e il bollo. L' espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione e di ben conoscere lo stato dell'immobile.

All'offerta devono essere allegati:

a -Copia 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 dell'importo della cauzione sul conto del gestore della vendita **ASTEGIUDIZIARIE S.p.a.** aperto presso Banca Sella SPA e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN; IT24E 03268 22300 052849400443 (IT 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.

c- Se il soggetto offerente è coniugato in comunione legale di beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

d- Se il soggetto offerente è minorenni o interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

e-Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (certificato del registro delle imprese) da cui **risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustificano i poteri:**

in caso di persona a nominare, l'aggiudicatario. ai sensi dell'art583 c.p.c, dovrà, entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando il relativo mandato redatto per atto pubblico notarile, di data anteriore alla gara, il nome per la persona per la quale ha presentato l'offerta; in caso d'offerta a mezzo di procuratore speciale, che potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale (Avvocato) copia della relativa procura;

f- Se l'offerta è presentata 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.

Che l'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa o dal medesimo offerente o da un terzo in qualità di mero presentatore a mezzo di casella di posta elettronica certificata., si precisa che,

qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un prestatore dell'offerta di offerta, quest'ultimo non potrà trasmettere, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per gli altri soggetti, pena che esclusioni di tutte le offerte trasmesse dallo stesso presentatore.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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;

Oppure

B) Direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

L'offerta ed i relativi documenti allegati va inviata 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), Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>

Si Rappresenta 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'articolo 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato marcofarina@avvocatinapoli.legalmail.it.

-che invece, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'articolo. 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 del 10% del prezzo offerto deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite

bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita **Aste giudiziarie S.p.a.** aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'iban **IBAN: IT24E 03268 22300 052849400443 (IT 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)**. **Importante è che bonifico con causale “Proc. Esecutiva n.473/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23,59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, da consentire in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico quali che siano le cause.**

Il giorno fissato per la deliberazione 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 relativo 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 d'intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

Si precisa che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica dell'ammissibilità delle offerte non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi citato l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. 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 invece 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. L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelmatiche.it attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

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

Specificamente:

le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al

momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopraindicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopraindicata, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno 30 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 provveda 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, e procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito Internet sopra indicato.

Saranno ritenute inefficaci le offerte: presentate oltre il termine fissato, non accompagnate da cauzione presentata nell'entità determinata e con le modalità sopra precisate, formulate per un importo inferiore all'offerta minima sopra specificata-

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 pseudo minimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA validamente formulata** è **AMMISSIBILE**:

-A) se l'offerta sia pari o superiore al **VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta l'offerente dichiarato aggiudicatario;

B) In caso di unica offerta validamente formulata pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) **VALORE D'ASTA** ma inferiore al **VALORE D'ASTA** indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta l'offerente dichiarato aggiudicatario salvo che:

- in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli. 588 e 589cpc. e salva la facoltà del professionista delegato di non far luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di più **OFFERTE AMMISSIBILI di importo al meno pari alla' offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita:**

il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti presenti secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori a

€1.500 (millecinquecento /00) ;

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online 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 quella in cui il professionista abbia avviato la gara e dunque il giorno 27 maggio 2026 ore 11,00;**

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 di prolungamento entro 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 sopraindicato;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo,

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tra gli offerenti , professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione

dei rilanci ed alle determinazioni sulla aggiudicazione nei seguenti termini: e individuerà la migliore offerta tenendo conto nell'ordine di seguito indicato dei seguenti elementi : A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto(saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore) B) in mancanza di rilanci: - **i) a parità di prezzo offerto**, maggior importo del prezzo offerto; **ii) a parità di prezzo offerto**, maggior importo della cauzione prestata; **iii) a parità, altresì di cauzione presentata**, 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;

All'esito di tali verifiche, il professionista procederà all'eventuale aggiudicazione o assegnazione tenendo presente che::

- qualora il miglior prezzo offerto al l'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 dell'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 cioè anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato;

le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il 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 o con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli il cui Iban sarà comunicato dal delegato (con la precisazione che- ai fini della verifica della tempestività del versamento- si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico-), oppure tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli procedura esecutiva numero **473/2024R.G.E..**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

. FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, appena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rileverà sufficiente che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, **nella misura pari al venti per cento**

(20%) del prezzo di aggiudicazione. Il versamento del saldo spese deve aver luogo con le seguenti modalità. 1). Bonifico bancario su conto corrente bancario che sarà aperto 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: 2). Consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a:” Tribunale di Napoli, procedura esecutiva 473/2024 R.G.E. In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del. D M. N. 227/2015) procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Fa l'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni falsi o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22, D. Lgs. 21 novembre 2007 n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli modulistica appunto nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Fa sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione voltura e registrazione del decreto di trasferimento: del pari sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, prelevate dal fondo spesa da esso versato, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti, con dichiarazione scritta

**LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE OCCUPATO DAL DEBITORE O
DA TERZI SENZA TITOLO,**

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri, con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi della bozza del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DELLAVENDITA

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. e così come pervenuta l'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, cessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura, (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 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 venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, -Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 del DPR. N. 380/2001 e dell'articolo 40 della legge numero 47/1985 presentando domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull' istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 Cpc) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto- in presenza di più offerte anche all'esito della gara tra gli offerenti- il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

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

- a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto prima dell'asta potranno visionare l'immobile per tramite del custode giudiziario Avv. Marco Farina che potrà fornire ogni utile informazione in ordine la modalità della vendita e alle caratteristiche consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare **i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché alla planimetria 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 (PVP) comunque prendendo contatto con il custode che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.**

PUBBLICITA'

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

1. . Inserimento sul portale delle vendite pubbliche ex articolo 490 c.1 cpc di un annuncio sul **“Portale delle Vendite Pubbliche”** di cui all'articolo 490 cpc, almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
2. inserimento nell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astelegale.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 SPA- 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;

4. Invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea SPA, almeno venti (20) giorni prima la scadenza nel termine per la presentazione delle offerte di acquisto di numero. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postal target ai residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt.571ss.c.p.c. saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato / custode giudiziario Avv. Marco Farina, al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni. Al numero tel. 081.

2404259-335476830, fax 0812404259., e-mail.

marcofarina@avvocatinapoli.legalmail.it mail. marfar62@libero.it. 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 punto, gli interessati devono inoltrare richiesta di visita. mediante il portale delle vendite pubbliche. Delle vendite pubbliche e comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dalla custode.

Napoli 9marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Farina.