

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.ssa Manuela Granata** del Tribunale di Napoli ex art. 591 bis c.p.c. in data 03 dicembre 2025 nel procedimento esecutivo **n.115/2023 R.G.E** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 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.spazioaste.it, Per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO:

piena proprietà per 1/2 ciascuno dell'appartamento ubicato in Napoli in Via Vittorio Emanuele 41c, quartiere Piscinola, piano secondo a partire dall'ammezzato, interno 7, composto da ingresso, due camere, cucina non abitabile, bagno, veranda e annesso terrazzo.

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati: Sezione SCA Foglio 5, p.lla 590, sub 6, Cat. A/4, classe 4, cons. vani 4, superficie catastale riportata nella visura 100 mq, escluse le aree scoperte, 95,0 mq, Rendita €159,07 Via V. Emanuele 41C,;

Confini: il cespite degli esecutati confina a Est con p.lla 534; a Sud con Via V. Emanuele, a Ovest con cortile comune, a Nord con p.lla 527. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione SCA, foglio 5, particella 590, sub 6. Il tutto come è pervenuto agli esecutati e come meglio precisato descritto e valutato dall'architetto Gabriella Pesacane nella CTU depositata in data 10.12.2023, perizia a cui il presente avviso si riporta e fa te completo riferimento.

Dal punto di vista catastale l'esperto rileva:

QUESITO 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Identificazione catastale (Allegato 5 _ Visure catastali storiche)

Dati catastali:

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana SCA, foglio5, particella 590, sub 6, categoria A/4, classe 4, piano 3¹, Via Vittorio Emanuele 41 C

Variazioni catastali:

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria:

data di presentazione 26/06/1962, prot. n. 12672 Catasto Terreni: Foglio 15,

Particella 533 con qualità: ENTE URBANO Superficie; 320 mq; Aree di enti urbani e

promiscui - Partita speciale 1; Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Sez.

Urb. SCA Foglio 5 Particella 533

Sez. Urb. SCA Foglio 5 Particella 590

Variazioni catastali dalla data di impianto: nessuna

Esiste esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e

nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze

catastali. ***Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. (Allegato 6 _ Tavola 7)***

Le parti cerchiare in rosso nelle planimetrie seguenti indicano le differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nella pianta attuale, è evidenziata sul lato Nord, una porta che immette in un piccolo spazio coperto con lamiera grecata e chiuso da una sorta di veranda costituita da pennelli di ferro e vetro; sul lato opposto, è presente un balconcino.

Nella planimetria catastale, al posto della porta è rappresentata una finestra e non sono rappresentate né la porta né la scaletta di collegamento con il terrazzo, né il terrazzo stesso; sul lato opposto, non è rappresentato il balcone. Nella ricostruzione dell'edificio, eseguita anche con l'ausilio delle planimetrie catastali degli altri sub, sono state rilevate altre difformità della facciata principale, ad esempio al primo piano fuori terra, non rappresentato il balcone. Per meglio chiarire le differenze, nella tavola sette sono stati disegnati i prospetti interessati.

Identificazione catastale (Allegato 5 _ Visure catastali storiche)

Dati catastali:

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana SCA, foglio5, particella 590, sub 6, categoria A/4, classe 4, piano 3², Via Vittorio Emanuele 41 C

Variazioni catastali:

*Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria:
data di presentazione 26/06/1962, prot. n. 12672*

con lamiera grecata e chiuso. da una sorta di veranda costituita da pennelli di ferro e vetro; sul lato opposto, è presente un balconcino.

Nella planimetria catastale, al posto della porta è rappresentata una finestra e non sono rappresentate né la porta né la scaletta di collegamento con il terrazzo, né il terrazzo stesso; sul lato opposto, non è rappresentato il balcone. Nella ricostruzione dell'edificio, eseguita anche con l'ausilio delle planimetrie catastali degli altri sub, sono state rilevate altre difformità della facciata principale, ad esempio al primo piano fuori terra, non rappresentato il balcone. Per meglio chiarire le differenze, nella tavola sette sono stati disegnati i prospetti interessati.

In merito alla regolarità edilizia il CTU chiarisce.

Regolarità edilizia

Conformità edilizia dell'edificio (Allegato 9 _Istanza al SUE)

Le istanze inoltrate allo Sportello Unico Edilizia Privata e i colloqui intercorsi tra la scrivente e il dirigente e l'Avvocato addetto al reperimento delle pratiche, sono stati del tutto infruttuosi visto che l'ufficio ha fornito esclusivamente risposte negative e documenti inutili, estranei al compendio pignorato perché relativi ad un sub appartenente alla particella confinante.

Le notizie che seguono sono state ricavate dal CTU attraverso la consultazione di atti notarili e visure ipocatastali cartacee.

*L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, come già specificato nel quesito 5 in merito alla provenienza del cespite, è stato edificato da ... tra la fine degli anni '40 e l'inizio degli anni '50. In tutti gli atti notarili esaminati dal CTU, non si fa menzione di Licenze Edilizie o di titoli equivalenti. **L'unica traccia che testimonia la liceità del fabbricato è***

riportata nell'atto del Notaio Monda del 1962, nel quale ... ha venduto ai fratelli ...una stanza con accessori costruita sull'area di 32 mq corrispondente al lastrico solare del piano sottostante, confinante con proprietà ... con **Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Napoli il 20 giugno 1962 pratica n. 62/62.** L'area era stata venduta al ..., con atto del Notaio Sanseverino del 17.01.1956. Se l'edificio fosse stato edificato abusivamente, si nutrono forti dubbi sul rilascio una licenza edilizia successiva.

Alla luce di quanto esposto, non ci si può pronunciare in modo definitivo in merito alla liceità del fabbricato.

Considerato però, che l'edificio è stato indubbiamente costruito prima del 1967 e successivamente al 1942 e che non sussistono irregolarità sotto il profilo urbanistico, lo si può considerare commerciabile.

Per maggiore prudenza, nel caso in cui nel lasso di tempo intercorrente tra l'aggiudicazione all'asta e il decreto di trasferimento del cespite, emerga una condizione di grave irregolarità dello stesso, è possibile procedere alla **regolarizzazione del solo cespite alienato a carico dell'aggiudicatario ai sensi degli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, in Legge 24 novembre 2003, n. 326.**

oooo

L'iter burocratico è il seguente:

Istanza di condono ai sensi della Legge 47/85 (primo condono) da presentare all'Ufficio Condono di Napoli

Istanza di "Astratta assentibilità" allo Sportello Unico Edilizia Privata

Conformità edilizia del sub 6

Le difformità rilevate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, sono dovute all'erronea rappresentazione catastale; come già rilevato al quesito 3, il terrazzo non è stato rappresentato in quanto copertura non praticabile del piano sottostante, infatti, il locale bagno è sopraelevato di 80 cm rispetto alla quota di calpestio, proprio perché il lastrico non potrebbe sopportarne il peso. Per quanto riguarda la piccola veranda di fianco al bagno, di tratta di un "vano tecnico" interamente realizzato in ferro, semplicemente bullonato che può essere smontato senza l'intervento di manodopera specializzata, che ha il solo scopo di proteggere il pianerottolo della scaletta che porta al terrazzo. Anche la mancata rappresentazione del balcone è dovuta ad una mera "dimenticanza", considerato che fino all'avvento dei personal computer e dei programmi di disegno, i grafici erano eseguiti a mano, non di rado, nelle vecchie planimetrie catastali vi sono errori di questo tipo. A riprova di quanto affermato, basti osservare la tipologia, i materiali e lo stato di vetustà della ringhiera e della soletta del balcone. Appare, inoltre, improbabile che qualcuno si sia fatto carico di realizzare un balcone a oltre 11,0 m di altezza senza l'ausilio di un ponteggio e di tutti i presidii necessari, peraltro molto costosi e che abbia, inoltre eseguito il taglio di una muratura di 45 cm di spessore con conseguente modifica delle vetrate. In definitiva, è sufficiente sostituire la planimetria in catasto attraverso la procedura denominata Docfa con la causale "esatta rappresentazione grafica", unica causale "non codificata" approvabile automaticamente

I costi da sostenere per la pratica ammontano a € 50,00 per i diritti da corrispondere all'Agenzia del Territorio, oltre la parcella dovuta al

professionista che non è possibile quantificare in questa sede....

Per maggiori dettagli anche in merito all'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per ulteriori e più precise verifiche in merito alla regolarità urbanistica del bene si invitano gli interessati a esaminare la copia integrale della perizia redatta dall'architetto Gabriella Pesacane e alla quale si fa espresso rinvio

PROVENIENZA

Il cespite è pervenuto agli esecutati per atto di compravendita redatto il 09.10.2007 dal notaio A. Del Balzo, rep. 153954; racc. 23156; registrato a Napoli il 16.10.2007 al n. 11221/it, con cui i sig.ri OMISSIS coniugato in regime di separazione dei beni e OMISSIS di stato libero, hanno acquistato da OMISSIS, ciascuno per ½, la piena proprietà dell'immobile individuato in catasto, *“costituito da due vani e accessori con annesso terrazzo, con ingresso dalla porta di fronte salendo le scale”*, confinante con Via Vittorio Emanuele, cortile interno e cassa scale.

PIGORAMENTO E GRAVAMI

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

ISCRIZIONE NN. 40935/13215 del 17/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 09/10/2007 Numero di repertorio 153955/23157 Notaio **DEL BALZO ALESSANDRA** Sede **NAPOLI**

A favore di **BANCA DI ROMA S.P.A.** Sede **ROMA** Codice fiscale 06978161005 (Domicilio ipotecario eletto **ROMA VIALE U.TUPINI 180**), contro (NA) Codice fiscale **OMISSIS, OMISSIS** Nato il **OMISSIS** a **NAPOLI** Codice

fiscale OMISSIS capitale e 140,355,00 Totale C 280.710,00 Durata 30 anni Grava

su Napoli sezione Urbana SCA Foglio 5 Particella 590 Sub. 6

TRASCRIZIONE NN. 8660/6521 del 23/03/2023 nascente da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/02/2023 **Numero di repertorio**

1847/2023 emesso da CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Sede NAPOLI

A favore di OMISSIS Codice fiscale OMISSIS (NAPOLI),

contro OMISSIS Natoa CERCOLA (NA) Codice fiscale OMISSIS , OMISSIS

Nato il .././..... a NAPOLI Codice fiscale OMISSIS

Grava su Napoli sezione Urbana SCA Foglio 5 Particella 590 Sul). 6

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è attualmente, libero nella disponibilità della custodia.

PREZZO

BASE D'ASTA DEL LOTTO:

€73.000,00 (Euro settanta tremila virgola zero zero),

Offerta minima: € 54.750,00 (Euro cinquantaquattromila

settecentocinquanta virgola zero zero), 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 **ASTALEGALE.net S.P.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica e il sito Internet

www.spazioaste.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 il 23giugno2026. 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.spazioaste.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 società **ASTALEGALE.net S.p.a.** aperto presso Banca Sella SPA e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **IBAN; IT29C 03268 22300 052136399672 (IT 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 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 minorenne 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 giustifichino 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 **Astalegale.net S.p.a.** aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'iban **IBAN: IT29C 03268 22300 052136399672 (IT 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)**. **Importante è che bonifico con causale “Proc. Esecutiva n.115/2023 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.spazioaste.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 25 giugno 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 consequenziali.

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 **115/2023R.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 **115/2023 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.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 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 13marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Farina.