

**Avv. Monica Macerola**

Via R. Morghen n. 63 -80129 Napoli

Tel. 0815581712 - cell. 3331140991

pec: [monicamacerola@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:monicamacerola@avvocatinapoli.legalmail.it)

mail: [monicamacerola@gmail.com](mailto:monicamacerola@gmail.com)

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 558/2024 R.G.E.**

Il sottoscritto Avv. Monica Macerola, CF MCRMNC75E51C495B, con studio in Napoli alla Via R. Morghen n. 63, professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 558/2024 R.G.E. con provvedimento del 30 giugno 2025 del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Laura Martano, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che davanti al sottoscritto Professionista Delegato, il giorno **22 luglio 2026 alle ore 15.00**, presso il suo Studio in Napoli alla Via R. Morghen 63, si procederà alle **OPERAZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE - CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA**, della piena proprietà del lotto immobiliare di seguito descritto alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**IMMOBILE**

come da ordinanza di delega e da relazione tecnica d'ufficio dell'Ing. Daniele Capuano depositata in atti, alla quale si rinvia per più completa descrizione, consultabile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Napoli (NA) alla Via Ravello n. 12, posto al primo piano, avente accesso dalla porta a destra salendo le scale.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sezione . SGO, foglio 9, part.lla 61, sub 23, cat. A/3, p.1, vani 4.

Confinante con a nord-est con cortile a piano terra; a sud-est con cassa-scale e con altra unità immobiliare (int. 990 sub 24) facente parte della stessa cassa-scale; a

sud-ovest con Via Ravello; a nord-ovest con altra unità immobiliare (int. 980 sub 14) facente parte di diversa cassa-scale.

Per il fabbricato comprendente l'immobile pignorato non è stato ritrovato un titolo edilizio legittimante la costruzione originaria, ma quest'ultima è stata realizzata nell'ambito di un più vasto programma di edilizia residenziale pubblica a totale carico dello Stato.

La planimetria depositata agli atti del Catasto non raffigura l'attuale stato dei luoghi essendo completamente variata la distribuzione interna ed essendo stato annesso all'abitazione il balconcino con affaccio posteriore da ripristinare.

L'immobile è pervenuto ai debitori esecutati, all'epoca coniugati in regime di comunione legale ed entrambi partecipanti all'acquisto, in virtù di atto di compravendita rogato Notaio Giancarlo Laurini di Marano di Napoli, rep. n° 78625, del 5 aprile 2006, trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli in data 08/04/2006 ai nn. 15324/6581.

#### STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

#### ONERI CONDOMINIALI

Nel fabbricato di appartenenza risulta costituito un Condominio, ma allo stato non si dispone di altre informazioni di natura condominiale non essendo stato possibile rintracciare l'attuale Amministratore P.T.

\* \* \* \* \*

**Per quanto attiene alla regolarità urbanistico-edilizia ed alle difformità catastali, l'Esperto Stimatore, tra le altre, dichiara:** *"...per il fabbricato comprendente l'immobile pignorato non è stato ritrovato un titolo edilizio legittimante la costruzione originaria, ma quest'ultima è stata realizzata nell'ambito di un più vasto programma di edilizia residenziale pubblica a totale carico dello Stato. L'inaccessibilità dell'archivio comunale ha precluso il controllo delle numerose pratiche intestate all'Istituto Autonomo delle Case Popolari ed aventi ad oggetto la costruzione di edifici nella zona. Allo stato non è possibile escludere che si tratti di costruzione legittima all'impianto. La balconata esistente con affaccio su Via Ravello deve ritenersi abusiva. L'attuale superficie abitabile dell'immobile scaturisce dall'incorporazione abusiva di un*

*originario balconcino ricavato in fregio alla facciata posteriore, in parte aggettante ed in parte incassato. Le finestre asservite al bagno ed alla camera da letto grande sono frutto di modifiche abusive. La distribuzione degli spazi interni è stata riorganizzata in assenza di titolo abilitativo..... L'unico abuso che allo stato appare sanabile riguarda la diversa distribuzione interna. Per tutti gli altri l'esperto non ravvisa alcuna possibilità di regolarizzazione. Non è certamente possibile procedere tramite sanatorie speciali (i.e. condoni), poiché le ragioni del credito per cui si procede sono sicuramente successive al 2 ottobre 2003 (termine ultimo previsto dalla più recente Legge n° 326/2003 in materia).*

*Non è possibile procedere tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 – l'unico applicabile, trattandosi di opere eseguite in assenza di titolo2 e successivamente alla costruzione originaria – non apparendo rispettato il richiesto requisito di conformità alla normativa urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria, cioè a quella attuale. I luoghi ricadono in "zona B – Agglomerati di recente formazione", "sottozona Ba – Edilizia d'impianto" del vigente Piano Regolatore Generale, disciplinata dall'art 32 delle Norme Tecniche di Attuazione. (testuale). La situazione delle facciate dello stabile, oltremodo caotica, scaturita da molteplici interventi eseguiti senza razionalità a tutti i piani (e forse molti abusivamente) non tende certamente alla suddetta , risultando davvero difficile immaginare l'accoglimento di un'istanza del genere da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Gli abusi consistenti nella nuova balconata con affaccio su Via Ravello, nell'incorporazione del balconcino dal lato della facciata posteriore e nella diversa posizione e conformazione delle finestre del bagno e della camera da letto grande dovranno essere rimossi. All'esito della rimozione degli abusi, non prima (poiché la pratica potrebbe essere respinta), sarà possibile regolarizzare la riorganizzazione degli spazi interni eseguita senza titolo. E' noto che difformità del genere sono oggi regolarizzabili con la procedura cosiddetta "C.I.L.A. tardiva" (sebbene probabilmente al tempo della loro esecuzione fosse necessaria una Denuncia di Inizio Attività). Le opere poste in essere si sono invero risolte nel semplice spostamento delle tramezzature, senza coinvolgimento di parti strutturali, e non hanno di fatto comportato variazioni volumetriche o di destinazione d'uso o di prospetto. Ritenendo di aver fornito la massima informazione possibile, si rammenta che il parere dell'esperto NON E' quello del Consiglio di Stato e neppure quello degli uffici comunali preposti all'istruttoria ed alla valutazione delle istanze in materia.....REGOLARIZZAZIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI*

INTERNI L'onere economico è ragionevolmente quantificabile in 3.000 €, così composto: – 1.000 € per sanzione (art. 6-bis del D.P.R n° 380/2001). – 166 € per diritti di segreteria attualmente previsti dal Comune di Napoli (Disposizione Dirigenziale 874 del dicembre 2024); – 1.500 €-2.000 € al lordo dell'IVA per il tecnico incaricato di predisporre la pratica (prezzo medio di mercato richiesto per questo genere di pratiche abbastanza semplici).

2. RIMOZIONE ABUSI NON SANABILI Le opere a farsi consistono: – Nella rimozione e trasporto a rifiuto delle pannellature cieche che attualmente chiudono l'originario balconcino dal lato della facciata posteriore. – Nella ricostruzione di una muratura di tamponamento di adeguato spessore (min. 30 cm) in posizione arretrata (circa 1,1 ml rispetto al "filo" della facciata stando alla remota planimetria del 1968), in modo da ricostituire la sagoma dell'incavo originario esistente da questo lato della costruzione. Il nuovo paramento murario dovrà essere logicamente intonacato su due facce. – Nella fornitura e posa in opera di una nuova porta-finestra di accesso al balconcino ripristinato (larghezza circa 1 ml stando alla planimetria del 1968). – Nello spostamento delle finestre del bagno e della camera da letto più grande nelle posizioni indicate dalla planimetria catastale del 1999, con chiusura delle bucatore esistenti, apertura di nuovi squarci in facciata (70 cm di larghezza nel bagno e 1,25 ml nella camera da letto) e fornitura finale di nuovi infissi. – Nel preventivo spostamento di tutti gli arredi presenti sulla balconata che affaccia su Via Ravello (elettrodomestici) e nella successiva rimozione di tutti i manufatti ivi insistenti (tettoie, pannelli modulari verticali, ringhiere e pavimenti). – Nella demolizione finale controllata della soletta della suddetta balconata con attrezzature idonee al taglio del cemento armato.

Per procedere alla rimozione della balconata su Via Ravello e per eseguire le lavorazioni in sicurezza, bisognerà certamente predisporre alcune opere provvisorie e ricorrere ad idonei trabattelli (questi ultimi forse necessari anche per rimuovere dall'esterno le pannellature cieche che attualmente chiudono il balconcino posteriore). I lavori a farsi, al di là della complicazione operativa, si configurano come un intervento di modesta entità. E' risaputo che in casi del genere non è concretamente possibile fare riferimento ad alcun listino ufficiale (e men che meno al prezzario regionale concepito per i "grossi" appalti pubblici), ma – più correttamente – bisogna procedere a valutazioni "in economia", tenendo conto del verosimile impegno di manodopera "artigiana" per portare a termine il lavoro, del costo delle attrezzature da impiegare, dei trasporti a rifiuto e di eventuali oneri accessori. Considerate le cautele da adottare durante la demolizione della balconata,

*l'impegno temporale è ragionevolmente stimabile in 15 giorni di lavoro di una squadra completa (operaio "specializzato", operaio "qualificato" ed operaio "comune") per il tutto. I costi attuali della manodopera sono codificati nel vigente tariffario regionale e sono pressappoco i seguenti (al lordo di utile e spese generali): • operaio specializzato: 320 €/giorno • operaio "comune": 295 €/giorno • operaio "comune": 265 €/giorno. La sola manodopera incide, quindi, per 13.200 € circa. All'esito di specifiche indagini di mercato, tenuto conto dei prezzi riportati nel vigente tariffario regionale per trasporti a rifiuto e movimentazioni, si è appurato quanto segue: • la predisposizione di opere provvisorie di protezione, ivi incluso il montaggio e smontaggio, è quantificabile in 2.500 €; • il costo dei trasporti a rifiuto del materiale di risulta (circa 8 mc, comprese tettoie, pannelli e infissi da smontare) è quantificabile in 2.000 €, ivi inclusi gli oneri di discarica. • il costo di n° 2 finestre in PVC di tipo semplice, di n° 1 porta-finestra in PVC di tipo semplice e dei blocchi necessari alla ricostituzione del muro di tamponamento è quantificabile in 1.750 €. L'esborso totale dei lavori risulta, pertanto, di 23.750 € circa, al lordo dell'I.V.A.. Complessivamente, dunque, la spesa per regolarizzare le difformità interne di minor rilievo e per rimuovere gli abusi che allo stato appaiono insanabili ammonta a 30.000 €. Il tutto come meglio descritto e precisato nella versione integrale della relazione peritale del tecnico incaricato Ing. Daniele Capuano, a cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.*

#### **PREZZO DI RIFERIMENTO**

**Valore di asta: Euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00);**

**Offerta minima: Euro 48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/00);**

Offerta minima di rilancio pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00).

\*\*\*\*\*

#### **MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il GESTORE DELLA VENDITA telematica è la società di seguito indicata: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.;

Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito di seguito indicato: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è l'Avv. Monica Macerola.

#### **OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web “*offerta telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita.

**Le offerte dovranno essere trasmesse entro il giorno precedente la data fissata per la vendita e quindi entro le ore 23.59 del 21 luglio 2026.**

L’offerta di acquisto deve essere in regola con l’imposta di bollo ed è irrevocabile a norma dell’art. 571, co. 3, cpc.

#### **CONTENUTO DELL’OFFERTA:**

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e/o di domicilio, stato civile). Si precisa che quest’ultimo non potrà presentare, nell’ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte;

- i dati identificativi dell’offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile.

-l’indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del saldo prezzo, i dati del versamento della cauzione (numero identificativo dell’operazione di bonifico effettuato “CRO”), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nel campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è

composto il TRN, escludendo le lettere;

- il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta.

- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

### **ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI**

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;

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

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

- 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;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

### **SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- Sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- Direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerente a

condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, co. 4, del DPR 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, co. 4, D.M. n.32/15).

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con le modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato **monicamacerola@avvocatinapoli.legalmail.it**;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n.32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

## CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. aperto presso la BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli con il seguente IBAN:

**IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI - DUE QUATTRO - E - ZERO TRE DUE SEI OTTO - DUE DUE TRE ZEROZERO - ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)**

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 558/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" deve essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno 21 luglio 2026 con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

- renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

Si precisa che:

- qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci

per cento) 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;
- la cauzione sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e delle precisazioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

Specificamente:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o quella 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:

- a. Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.
- b. Procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.
- c. 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 assicurarne l'anonimato.

Saranno dichiarate inefficaci: - le offerte pervenute oltre il termine fissato; - le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (Valore d'Asta); - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

In caso 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 e il bene aggiudicato all'unico offerente;

b. se l'offerta sia 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:

- 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 che in ogni caso andranno espressamente indicate nel verbale;

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

In caso di PIU OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

-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;

- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA**, sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.

-ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;

- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

-la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

-la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

**EXTRA TIME /PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate delle 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 un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore).

-la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggior offerta formulata (a mezzo PEC e/o tramite SMS).

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati ed alla eventuale aggiudicazione o

assegnazione, tenendo presente che:

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

### **SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo 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 in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta al professionista delegato (si precisa che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 558/2024 R.G.E.";

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la sua ulteriore responsabilità ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà

comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.

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

#### **FONDO SPESE**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista);

Il versamento del fondo spese deve aver luogo in alternativa:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura di cui verranno successivamente comunicate le coordinate bancarie all'aggiudicatario a seguito di richiesta scritta al professionista delegato;
- tramite consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva n. 558/2024 R.G.E.";

Si precisa che:

- le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del saldo prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

## ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sulle 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 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 ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta e nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- ad assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti termini di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo.
- a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto all'assegnatario.
- ad assegnare al soggetto istante termine di 120 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto.
- a trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art 586 cpc*.

## PRECISAZIONI

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con

tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

La vendita è a corpo e non a misura;

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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 è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

I beni di cui al presente avviso vengono descritti indicativamente e sommariamente nelle loro principali caratteristiche e per la migliore conoscenza di fatto e di diritto ci si riporta alla relazione peritale ed a ogni altro documento inerente che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed i cui contenuti abbiansi qui per integralmente ripetuti e trascritti.

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

#### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto, hanno diritto di esaminare il bene inoltrando 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; la visita avverrà nel più breve tempo possibile.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, con le seguenti modalità:

- 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, allegando 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](http://www.astegiudiziarie.it) (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://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](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://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;

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli alla Via R. Morghen n. 63, al quale gli interessati potranno rivolgersi per acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al venerdì dalle h. 16.00 alle h. 18.30 (cell. 3331140991- tel. 0815581712).

Napoli, 21 aprile 2026

**Il Professionista Delegato**

Avv. Monica Macerola