



2021
ORIGINALE

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

ATTO ESENTE ID: 8155

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione XIV Espropriazioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. Fabio Musto, delegato per la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Federica D'Auria, con ordinanza del 11.02.2026, nella procedura esecutiva immobiliare n° 241/2017 R.G.E.

AVVISA

che il **giorno 29 Settembre 2026 alle ore 17:00** presso il proprio studio in Napoli alla via dei Mille, 40 procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona tramite la piattaforma www.doauction.it, del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO: Locale adibito a garage-deposito in Pozzuoli - Foglio 8 – P.lla 1159 – sub 10 (ex sub 9) - Via Cuma Licola n°152 – int. 3 -piano T- Cat.C/2- Cl.2 – Cons. mq 21 – Sup. Catastale mq 30 - R. € 52,06.

Immobile meglio identificato nella perizia redatta in data 27.02.2017 a firma dell'esperto stimatore Dott. Arch. Ruzza e nell'integrazione alla medesima depositata il 02.01.2026, a cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento;

Locale adibito a garage-deposito con ingresso a sud-ovest tramite una rampa in discesa; oltre l'affaccio diretto dell'ingresso sul lato Sudest, il locale ha due finestre di servizio, posizionate ad un'altezza di circa 2,50 m, con affaccio sulla strada laterale lato Nordest.

Immobile al piano terra, come indicato catastalmente, si trova in fabbricato di due livelli fuori terra. L'intero fabbricato, in cui è ubicato l'immobile in oggetto, ha una tipologia a villino; destinato a residenza, costruito in parte con struttura di cemento armato e parte in muro portante in blocchi lapidei. Alla proprietà *de quo*, si arriva direttamente attraverso una delle traverse in cui si snoda la principale Strada Provinciale Cuma Licola all'immobile, al civico 152. Il locale in questione, situato al piano terra, ha accesso direttamente dalla strada provinciale Cuma di Licola:

tra la strada e l'interno del locale c'è un dislivello di circa 50 cm, risolto con una rampa verso l'interno del locale L'immobile oggetto della causa ha un'esposizione sud-est e sud-ovest, lato su cui si trova l'ingresso: ha forma planimetrica quadrangolare con una superficie coperta lorda complessiva di circa 22,50 m². Oltre all'ingresso, carrabile, delimitato da un portone in legno a doppio battente di 2,55 m di larghezza, sono presenti due finestre di forma circolare con diametro di 50 cm posizionate ad un'altezza di circa 2,30 m, con affaccio verso il lato sud-est. Il locale, con altezza interna di circa 2,80 m, si trova in uno

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

stato abbastanza discreto per un deposito; al suo interno è presente una caldaia che alimenta l'appartamento situato al piano superiore. Superato il portone ligneo si accede in un locale costituito da vari ambienti: un primo vano ha forma quadrangolare, questa zona è oggetto della procedura. Da qui si accede ad una ampia zona retrostante, non individuabile catastalmente e la cui proprietà non è inclusa nell'immobile *de quo*.

Il locale confina a sud-ovest con un appartamento sub 5, di proprietà aliena, a nord-est con spazi privati, di proprietà aliena, che attualmente sono comunicanti con il locale de quo (cfr. doc fotografica), a sud-est con vicolo senza uscita e a sud-ovest (ingresso) con la strada provinciale Cuma di Licola.

NOTA

ELENCO TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

COMPRAVENDITA

TITOLARE: Omissis nato a omissis il omissis
proprietario dal *omissis* ad oggi

Pubb. Uff.: *notaio Di Addeo M.M.* Data: 18/07/1987 Rep.N. 32189: Rac.N. 3932

Registrato UU.RR.: Data: Vol./serie:

Tras. Cons. RR.II. di *Napoli II* Data: 02/04/2007 N° par/gen 25145/12542

Da

COMPRAVENDITA

TITOLARE: omissis nato a omissis il omissis
proprietario dal *omissis a omissis*

Da

TITOLARE: omissis nata a omissis il omissis
proprietaria dal *omissis* al *omissis*

Nota: la proprietà in oggetto si riferisce alla particella 1159 sub 2 del foglio 8 da cui, dopo una divisione, è costituito il sub 9

E da *TITOLARI omissis nato a omissis il omissis*

omissis nata a omissis il omissis

omissis nato a omissis il omissis

proprietari dal *omissis* al *omissis*

Nota: la proprietà in oggetto si riferisce alla particella 1159 sub 3 del foglio 8 da cui, dopo una divisione, è costituito il sub 9

Da

DONAZIONE

TITOLARI: omissis nato a omissis il omissis

omissis nato a omissis il omissis

proprietari dal 14/02/1975 al 14/02/1975

Da

DONAZIONE

TITOLARE: omissis nato a omissis il omissis

proprietario fino al *omissis*

5.2 STATO CIVILE DEL DEBITORE: *coniugata. In regime di separazione dei beni (cfr. doc. di parte esecutrice depositata).*

5.3 USUFRUTTO SUI BENI PIGNORATI: *nessuno.*

5.4) ELENCO TRASCRIZIONI

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di trascrizione a tracciare la cronistoria ultraventennale (cfr. doc. di parte esecutrice, certificato ipotecario speciale).

COMPRAVENDITA

A FAVORE: omissis nata a omissis il omissis

CONTRO: omissis nata a omissis il omissis

Pubb. Uff.: notaio Di Addea Maria

Mercedes

Data: 26/03/2007 Rep.N. 32189 Rac.N. 3932

Registrato a: Napoli Data: Vol./serie:

Conser. Registri Immob. Di Napoli II Data: 02/04/2007 N.par./gen. 12542/25145

COMPRAVENDITA

A FAVORE: omissis nata a omissis il omissis CONTRO: omissis nata a omissis il omissis

Pubb. Uff.: notaio Ingresso Susanna Data: 27/09/2002 Rep.N. 36082 Rac.N. 6055

Registrato a: Napoli Data: Vol./serie:

Conser. Registri Immob. Di Napoli II Data: 02/10/2002 N.par./gen. 31655/41229

COMPRAVENDITA

A FAVORE: omissis nata a omissis il omissis

CONTRO: omissis nato a omissis il omissis

omissis nata a omissis il omissis

omissis nato a omissis il omissis

Pubb. Uff.: notaio Ingresso Susanna Data: 27/09/2002 Rep.N. 36082 Rac.N. 6055

Registrato a: Napoli Data: Vol./serie:

Conser. Registri Immob. Di Napoli II Data: 02/10/2002 N.par./gen. 31656/41230

DONAZIONE

A FAVORE: omissis nata a omissis il omissis

Omissis nato omissis il omissis

Omissis nata a omissis il omissis 1

Omissis nato a omissis il omissis

CONTRO: omissis nato a omissis il omissis

omissis nato a omissis il omissis

Pubb. Uff.: notaio Iazzetti Vittorio Data: 03/02/1975 Rep.N. Rac.N.

Registrato a: Napoli Data: Vol./serie:

Conser. Registri Immob. Di Napoli II Data: 18/02/1975 N.par./gen. 2836/3251

DONAZIONE

A FAVORE: omissis nata a omissis il omissis

Omissis nato a omissis il omissis

omissis nata a omissis il omissis

omissis nato a omissis il omissis

omissis nato a omissis il omissis

omissis nato a omissis il omissis

CONTRO: omissis nato a omissis il omissis

Atto notarile –donazione con allegato Frazionamento catastale (cfr.allegati nn. 12, 13).

Pubb. Uff.: notaio Iazzetti Vittorio Data: 03/02/1975 Rep.N. 67680 Rac.N. 11670

Registrato a: Napoli Data: Vol./serie:

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

Conser. Registri Immob. Di Napoli II Data: 18/02/1975 N.par./gen. 2835/3250 □ *Allegato all'atto notarile – frazionamento catastale*

Pubb. Uff.: notaio Iazzetti Vittorio Data: 24/03/1974 Rep.N. 65979 Rac.N. 11670

Registrato a: Napoli Data: Vol./serie:

Conser. Registri Immob. Di Napoli II Data: N.par./gen.

5.5) ELENCO TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLE (cfr. doc. di parte esecutrice, certificato ipotecario speciale).

PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE: omissis

CONTRO: omissis nata a omissis il omissis

Pubb. Uff.: Uff. Giudiz. Data: 27/03/2017 Rep.N. 7339 Rac.N. 2017

Registrato a: Napoli Data: Vol./serie:

Conser. Registri Immob. Di Napoli II Data: 30/03/2017 N.par./gen. 11189/14244

5.6) ELENCO ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di iscrizione a tracciare la cronistoria.

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: omissis

CONTRO: omissis nata a omissis il omissis

Pubb. Uff.: notaio Maria Mercedes Di Addea

Data: 26/03/2007 Rep.N. 32190 Rac.N. 3933 Registrato a: Napoli Data: Vol./serie:

Conser. Registri Immob. Di Napoli II Data: 02/04/2007 N.par./gen. 8347/25146

PREZZO BASE D'ASTA EURO 12.600,00 (euro dodicimilaseicento/00).

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 9.450,00 (euro novemilaquattrocentocinquanta/50).

Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti EURO 1000,00 (euro mille/00).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI S.R.L.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.doauction.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è l'avv. Fabio Musto, delegato alla vendita.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro e non oltre il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 28 Settembre 2026 esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita

All'indirizzo <http://pst.giustizia.it> è anche consultabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Si precisa che il giorno indicato per la vendita telematica si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel presente avviso;

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

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 ove ricevere le comunicazioni previste;
 - I dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati identificativi (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge) ed i contatti. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulate 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 la automatica 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;
 - La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - L'indicazione del prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), i dati di versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
 - L'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
 - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione e di ben conoscere lo stato dell'immobile.
- All'offerta dovranno essere allegati:
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE) dell'importo della cauzione;
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

- deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - 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;
 - in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 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 della persona per la quale ha presentato l'offerta
 - In caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, che potrà essere presentata solo a mezzo di procuratore legale (avvocato), copia della relativa procura;
 - 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

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 per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

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

a) **L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;**

b) **L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite carta di credito o bonifico bancario), 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>.**

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

Si precisa 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, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita; che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita (salve le determinazioni di competenza del professionista delegato circa l'ammissibilità dell'offerta); **PEC del professionista delegato: fabiomusto@pec.it.**

CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura almeno del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita, aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

È importante che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.241 /2017 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione" sia 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, 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 delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta verrà considerata inefficace. Del pari 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,

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

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 sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista 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 sopra indicate; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre, il professionista:

- Verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; -procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Saranno ritenute **inefficaci** le offerte: presentate oltre il termine fissato, non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra precisate, formulate per un importo inferiori alla 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 e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

L'offerta è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sarò pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Qualora siano validamente formulate **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

Il professionista delegato:

- Individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato- dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- Inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita;
- Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **La gara avrà termine alle ore 11:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno 1 Ottobre 2026.**

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 altri 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

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

Si precisa che:

- L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.
- Il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore. Le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione tenendo presente che:

- Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) 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 cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: **i)** la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; **ii)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; **iii)** la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà a: **i)** determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

dall'assegnatario; **ii)** 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; **iii)** a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

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;

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;

Si precisa che ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

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.

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40 della legge n. 47/1985, presentando domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo debba 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 del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: **i) bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale di cui al punto § 5. indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: **ii) consegna** al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. / R.G.E. 241/2017;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: **i)** l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; **ii)** il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al **venti per cento (20%) del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

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 abbia 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 e per l'effetto il professionista delegato opererà il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

FONDO SPESE

In ogni caso l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, deve depositare 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 **venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione**.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione, in questo caso il professionista delegato opererà la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura;

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, con le forme di seguito elencate:

- 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, avendo cura di allegare 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. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;
- 2) Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) **sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla Vetrina Immobiliare permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché su www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;**
- 3) Pubblicazione - tramite il sistema **"Rete Aste Real Estate"** fornito da **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** - sui siti Internet **Casa.it, Idealista.it**, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

- 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;

Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria della XIV sezione civile, Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli. Il custode giudiziario è l'avv. Fabio Musto al quale è possibile richiedere ulteriori informazioni al numero tel. 0817617943, e-mail avvfabiomusto@gmail.com pec: fabiomusto@pec.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;
Gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Napoli, 13.04.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Fabio Musto

Avv. Fabio Musto
Via dei Mille 40 - 80121 - Napoli
tel. 081.7617943
e-mail avvfabiomusto@gmail.com
pec: fabiomusto@pec.it

Ad Istanza dell'avv. Fabio Musto con studio in Napoli alla via dei Mille, 40 si notificchi:

1) 

2) 

3) 

4) 