

## TRIBUNALE DI NAPOLI

### XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

#### Procedura esecutiva R.G.E. n.634/2024

#### AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Daniela Avallone, con studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n. 17, piano primo (Tel./Fax 081.7613117), nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis* c.p.c. nella procedura espropriativa in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dott.ssa Laura Martano del 24/02/2026,

- considerato che, nel caso in specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- rilevato che nel richiamato provvedimento di delega il G.E. ha ritenuto per il procedimento in questione la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32;

#### Avvisa

che il giorno **21 ottobre 2026 alle ore 15:30** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., del cespite pignorato, costituente Lotto unico, di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

Si precisa, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, che:

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, **entro il giorno 20 ottobre 2026 alle ore 23:59**;
- 2) 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'automatica esclusione di tutte le offerte;
- 3) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente (nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili), all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

#### NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE IN VENDITA

## LOTTO UNICO

### Descrizione come da Relazione peritale e relativi allegati:

Piena ed intera **proprietà di appartamento ubicato in Napoli (NA) alla Via Benedetto Cairoli n.60, isolato 361, scala A, piano quarto, interno 435**, composto da ingresso/disimpegno, salone, due camere, ripostiglio, cucina e bagno, oltre quattro balconi. La **superficie commerciale è pari a 109 mq.** Gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 4,00 m.

**Confini:** a nord con Via Camillo Porzio, a est con appartamento di proprietà aliena afferente alla scala B, a sud con cassa scala A e appartamento di proprietà aliena distinto con il subalterno 67 (segnato con l'interno n.435 bis), a ovest con Corso Garibaldi.

Riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Napoli, in ditta ai debitori eseguiti in regime di comunione legale dei beni, alla **Sez. VIC, fg. 10, p.lla 401, sub.66**, z.c. 8, cat. A/4, cl.7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 102, totale escluse aree esterne mq 100, r.c. € 244,03, Via Benedetto Cairoli n.60, sc.A, interno 435, piano 4, dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Il fabbricato in cui insiste il cespite, risalente ad epoca otto-novecentesca, si articola in sei scale (A, B, C, D, E e F) ciascuna composta di sei livelli fuori terra (piano terra e cinque piani in elevazione), oltre piano cantinato e cortile interno accessibile dall'androne di ingresso da Via Benedetto Cairoli n.60.

L'appartamento, posto al quarto piano della scala A, ha accesso dalla prima porta a destra salendo le scale (dalla planimetria catastale tale ingresso è segnato con il numero di interno 435). L'esperto ha osservato che all'immobile si accedrebbe anche dalla seconda porta da destra, la quale tuttavia non risulta riportata in planimetria ed è attualmente murata dall'interno.

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto/mediocre, quello dell'unità immobiliare è nel complesso discreto.

In merito alla legittimazione urbanistica del bene, dalle verifiche effettuate dall'esperto l'edificio rientra nel perimetro dei fabbricati realizzati dalla Società per il Risanamento di Napoli tra la fine dell'800 e l'inizio del '900 (il fabbricato è identificato come "Isolato 361"). Il fabbricato in cui insiste l'immobile staggito risulta antecedente sia al 31/10/1942, data di entrata in vigore della prima Legge urbanistica nazionale n. 1150/1942, sia al 16/11/1935, data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli (sul punto v. *infra*).

**Prezzo base d'asta: € 210.000,00 (duecentodiecimila/00).**

**Offerta Minima: € 157.500,00 (centocinquantesette milacinquecento/00).**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: € 5.000,00 (cinquemila/00).** La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI (v. *infra*).

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

### **Provenienza:**

In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con i relativi allegati - risulta quanto segue:

- L'unità immobiliare pignorata risulta pervenuta agli esecutati in virtù di atto di compravendita del 30/11/2004 per Notar Paolo Morelli, Rep. 103791/14029, trascritto a Napoli 1 il 10/12/2004 ai nn. 20502/34735, con il quale gli esecutati, dichiaratisi coniugati in regime di comunione legale dei beni, hanno acquistato la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile: *“porzione del fabbricato sito in Napoli, denominato “Isolato 361”, con accesso da Via Benedetto Cairoli n.60 (in catasto erroneamente Traversa Benedetto Cairoli) e precisamente l'immobile posto al piano quarto della scala “A”, distinto con il numero interno 435 (quattrocentotrentacinque), con ingresso dalla porta a destra per chi, salendo le scale, giunge al piano, composto da vani catastali 4,5. Confini: con Corso Giuseppe Garibaldi, con Via Camillo Porzio, con cassa scala A e con restante proprietà della società (omissis) e/o suoi aventi causa. Dati catastali: riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli ancora in ditta (omissis), come segue: - sezione VIC, foglio 10, particella 401, subalterno 66, Traversa Cairoli Benedetto n.60, piano 4, interno 435, scala A, z.c. 8, categoria A/4, classe 7, consistenza vani 4,5, rendita catastale euro 244,03”*.

- Atto integrativo d'obbligo del 04/05/2007 per Notar Ennio Del Giudice, Rep. 54066, trascritto a Napoli 1 il 04/06/2007 ai nn. 11275/24188, con il quale l'atto di compravendita per Notaio Paolo Morelli del 30/11/2004 è stato integrato con quanto richiesto dalla normativa relativa alla concessione di finanziamenti regionali di edilizia agevolata per l'acquisto di abitazione e, precisamente: *“Ai soli fini della concessione del contributo concesso dalla Regione Campania ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale 15/2002 e successivo regolamento di concessione pubblicato nel BURC n.59 del 6/12/2004, l'immobile acquistato non potrà essere alienato o locato per cinque anni decorrenti dalla data dell'atto di compravendita salvo i casi previsti dalla vigente normativa”*.

**Stato di occupazione del bene:** L'immobile pignorato è abitato dalla debitrice esecutata unitamente ai membri della propria famiglia.

### Situazione urbanistica ed edilizia:

Dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Davide Portolano, e dai relativi allegati, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Da verifiche effettuate dall'esperto, il fabbricato in cui insiste il cespite in oggetto è classificato, nella vigente variante al PRG, come “*unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte*” trattandosi di edificio rientrante nel perimetro dei fabbricati realizzati dalla Società per il Risanamento di Napoli tra la fine dell'800 e l'inizio del '900 (il fabbricato è identificato come “Isolato 361”).

Il fabbricato in cui insiste l'immobile staggito risulta antecedente sia al 31/10/1942, data di entrata in vigore della prima Legge urbanistica nazionale n. 1150/1942, sia al 16/11/1935, data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli.

- Dai certificati rilasciati all'esperto dal Servizio Sportello Unico Edilizia (SUE) Privata del Comune di Napoli, prot. PG/2025/564485 del 23.06.2025 (SUE - Pratiche Edilizie) e prot. PG/2025/491496 del 28.05.2025 (SUE - DIA/SCIA/CIL), non sono state rinvenute presso l'archivio informatico (attivo per il periodo dal 1975 ad oggi), pratiche edilizie e/o di agibilità riferibile all'immobile in oggetto, né risulta reperita documentazione cartacea per i periodi antecedenti.

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Condono Edilizio, prot. PG/2025/531715 dell'11.06.2025, non risultano essere state presentate istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985, L. 724/1994 e L. 326/2003 per abusi realizzati nell'unità immobiliare in oggetto.

### Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

L'area di sedime del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto:

- rientra nella zona A “insediamenti di interesse storico” di cui all'art. 26 delle Norme di Attuazione (nel seguito NTA) della Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004;
- il fabbricato è classificato nella categoria tipologica “*unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte*” di cui all'art. 86 delle NTA della predetta Variante al PRG;
- rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n. 1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- ricade in “area stabile” come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici del PRG (Tavola 12);

- non rientra nel perimetro delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, parte terza (beni paesaggistici);
- non rientra nei perimetri dei piani territoriali paesistici “Agnano Camaldoli” e “Posillipo”, né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli.

- Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell’immobile, l’esperto, ai sensi dell’art. 9-bis, comma 1-bis del DPR n. 380/2001, ha fatto riferimento alla planimetria catastale presentata in data 19/05/1986. Detta planimetria, stante la mancanza di planimetrie pregresse (non risultando abbinata, probabilmente a causa della mancata acquisizione ottica delle originarie planimetrie cartacee, quella risalente all’acatastamento disposto con Regio D.L. 13 aprile 1939 n. 652), può essere considerata alla stregua di una planimetria c.d. di impianto.

- Alla luce delle suesposte risultanze, l’esperto ha concluso affermando che per le difformità riscontrate (v. infra), trattandosi verosimilmente di opere realizzate in epoca successiva a quella di accatastamento senza la preventiva presentazione di idonee pratiche edilizie, l’aggiudicatario potrà procedere alla **regolarizzazione urbanistica con la presentazione delle seguenti pratiche:**

1) per quanto concerne la **diversa distribuzione interna**, trattandosi di opere riconducibili alla fattispecie degli “interventi di manutenzione straordinaria” di cui all’art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e smi, aventi ad oggetto parti strutturali dell’edificio (la chiusura del vano di passaggio interessa una parete portante e, pur trattandosi di tamponatura del passaggio e non di apertura di nuovo varco, potrebbe essere richiesta la segnalazione al Genio Civile), è subordinata alla presentazione della SCIA di cui all’art. 22 del citato DPR.

Non risultando agli atti dell’ufficio tecnico alcun provvedimento autorizzativo riconducibile all’immobile, il futuro aggiudicatario dovrà presentare presso il competente ufficio tecnico comunale la **SCIA in sanatoria di cui all’art. 37 del DPR n. 380/2001**, nonché presso il **Genio Civile idonea pratica per autorizzazione sismica in sanatoria;**

2) per quanto concerne il **finestrino del bagno prospettante nel vano scala**, trattandosi con ogni probabilità di preesistenza non riportata in planimetria catastale a motivo della ridotta sezione del taglio (che consta in realtà di una feritoia, peraltro riscontrabile sulla stessa verticale in corrispondenza di altri piani dell’edificio),

all'occorrenza potrà essere ulteriormente ridotta di sezione con l'inserimento di un aspiratore atto ad assicurare la ventilazione forzata del bagno.

A seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate, e previo allineamento catastale del bene, andrà presentata allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

I costi per la regolarizzazione urbanistica, stimati dall'esperto in circa € 10.000,00, sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile.

#### **Situazione catastale:**

Dalla perizia di stima redatta dall'Ing. Davide Portolano e dai relativi allegati, risulta che:

- L'immobile è attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, in ditta ai debitori eseguiti in regime di comunione legale dei beni, alla **Sez. VIC, fg. 10, p.lla 401, sub.66**, z.c. 8, cat. A/4, cl.7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 102, totale escluse aree esterne mq 100, r.c. € 244,03, Via Benedetto Cairoli n.60, sc.A, interno 435, piano 4, dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

#### **Difformità catastale:**

L'esperto ha rinvenuto la **planimetria catastale del 19/05/1986**. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la planimetria catastale in atti, l'esperto ha riscontrato le seguenti **difformità**:

- 1) l'articolazione degli ambienti interni differisce parzialmente da quella riportata in planimetria catastale a seguito della demolizione del tramezzo originariamente presente nella camera posta più a ovest (attuale camera da letto) e della chiusura del varco di collegamento tra detta camera e quella attigua (attuale soggiorno);
- 2) la planimetria catastale non riporta il piccolo finestrino del bagno prospettante nel vano scala.

- **Situazione condominiale**, risulta costituita amministrazione condominiale e vi sono oneri condominiali insoluti.

#### **Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Ing. Davide Portolano:**

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della perizia redatta dall'Ing. Davide Portolano, e dai relativi allegati, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta perizia è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Laura Martano, R.G.E. n.634/2024, allegate al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet

<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed, in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

- Il gestore della vendita telematica è la società **Gruppo EDICOM S.p.a** (già Edicom Servizi S.r.l.);
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.doauction.it**;
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

### **I - OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.doauction.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00). La successiva partecipazione alla gara telematica avverrà autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati concernenti l'offerta e della documentazione necessaria.

#### **I.a) - L'OFFERTA DEVE CONTENERE:**

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n.32, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico), 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). Se l'offerente è coniugato, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se

l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere formulata dai genitori e/o tutore previa autorizzazione del giudice tutelare;

- nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta;
- l'indicazione del **prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** sopra indicato (quindi, non potrà essere inferiore ad **€ 157.500,00**);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., **non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione;
- i **dati di versamento della cauzione ed 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 debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

**I.b) - ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- una fotocopia del **documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della **contabile di pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.a. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- la **dichiarazione** concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima e della certificazione notarile ipocatastale, e di averne compreso ed accettato il contenuto;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne o 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 una persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, visura o 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 al soggetto che effettua l'offerta.

### **I.c) - SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:**

1) 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 DPR n.68/2005;
- 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.

Si precisa 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 DM n.32 del 2015.

2) **Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale**, con la precisazione che:

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

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (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).

Si comunica, inoltre, che:

- esclusivamente 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, DM n.32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato *danielaavallone@avvocatinapoli.legalmail.it*;

- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà 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 sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

## **II - CAUZIONE**

L'importo della cauzione nella misura almeno del **10% del prezzo offerto** dovrà essere versata **necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.a** aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente **codice 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).

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 634/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, 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 decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il gestore della vendita verificherà poi 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 altri 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 con il 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 sarà 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 sarà restituito a cura del gestore della vendita telematica al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, 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 professionista delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

### **III - ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.doauction.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Daniela Avallone, sito in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo, oppure presso altra struttura tecnicamente idonea.

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 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 - con comunicazione effettuata alla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato - previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione -, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo all'esito all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che 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 pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate **inefficaci, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c., le offerte:**

- pervenute oltre il termine fissato;
- inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

**L'offerta è irrevocabile**, ai sensi dell'art. 571, terzo comma c.p.c., salvo che:

- venga ordinato l'incanto;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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

**IV.a) - Quanto alla deliberazione sulle offerte, in caso di presentazione di un'unica offerta ammissibile**, ai sensi dell'art. 572, 2 e 3 comma, c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo d'asta indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
  - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**IV.b) - In caso di presentazione di più offerte ammissibili**, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c., il professionista delegato inviterà in ogni caso 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 portale 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 (**€ 5.000,00**);
- 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, alle ore 11.00 del giorno 23 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 ulteriori 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 del prolungamento **entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore).**

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

**IV.c) - Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti**, il professionista delegato, ove sono state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base sopra indicato, non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (art. 573, comma 2 c.p.c.).

Qualora invece non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà 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 caso di mancanza di rilanci: i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

**IV.d) - 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).**

Al riguardo si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed 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.

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 avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione del bene.

**IV.e) - Il professionista delegato, nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., procederà dunque all'assegnazione del bene se:**

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- 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 prezzo d'asta indicato nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà quindi a: *a)* determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; *b)* 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; *c)* a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

**V - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

**V.a)** - L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

L'aggiudicatario acquisterà il bene **nello stato di fatto e di diritto** in cui si troverà al tempo del decreto trasferimento, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù, pesi e diritti inerenti. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dall'esperto e nella descrizione di cui sopra) con esclusione, pertanto, delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta, ai sensi dell'art. 2922 c.c., alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali, etc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

**V.b)** - Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione.

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) iscrizione di ipoteca volontaria del 10/12/2004 ai nn. 9106/34736, a garanzia di atto di mutuo del 30/11/2004 per Notar Paolo Morelli, rep. 103792/14030;
- 2) iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione dell'8/11/2024 ai nn.4672/31518, a garanzia di atto di mutuo del 30/11/2004 per Notar Paolo Morelli, rep. 103792/14030;
- 3) trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 24/12/2024 ai nn. 28423/36750.

Le **spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario**, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o iscrizioni), e saranno prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, con espressa dichiarazione, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni **onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita** (imposte di registro, ipotecarie e catastali, e, se dovuta, IVA nella misura prevista dalla legge) **è a carico del soggetto aggiudicatario**.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salva dichiarazione espressa di esonero del custode proveniente dall'aggiudicatario stesso.

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà consegnare al professionista delegato la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma ovvero la dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n.231, in conformità all'art. 587 c.p.c. così come novellato dal Decreto Legislativo n. 164 del 31 ottobre 2024, c.d. Correttivo alla Riforma Cartabia, entrato in vigore l'11 novembre 2024.

**V.c)** - L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e successive modifiche.

**V.d)** - Quanto al **saldo del prezzo**, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo 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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura, utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. 634/2024*". Si precisa all'uopo che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nell'ipotesi in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario ai sensi dell'art.38 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento al professionista delegato, il quale successivamente provvederà a versare 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..

**In caso di mancato pagamento nel termine stabilito o di mancata consegna della dichiarazione contenente le informazioni di cui all'art. 22 del D.Lgs. n.231 del 2007 nel medesimo termine, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.**

**V.e)** - Il prezzo di vendita verrà depositato dal professionista delegato su di un conto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., oppure presso altro Istituto di Credito autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

**V.f)** - In tutti i casi, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione é divenuta definitiva (oppure entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura forfettaria del **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento o diversa inferiore misura, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate bancarie verranno fornite dal professionista delegato. All'esito, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato contabile di bonifico onde consentire la corretta contabilizzazione delle somme. In alternativa, potrà consegnare al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. 634/2024*", che verrà depositato su un conto vincolato presso la citata Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. o altro Istituto di Credito autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

**V.g)** - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **VI - PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

**VI.a)** - Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- per intero - unitamente alla relazione di stima redatta dall'Ing. Davide Portolano (ed alla documentazione alla stessa allegata), ed alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. -, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet "<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>", almeno **70 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- per intero, sui siti web **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it** e **www.astalegale.net**, unitamente alla relazione di stima con i relativi allegati, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” fornito da Aste Giudiziarie InLinea S.p.a., sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), almeno **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 il link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- a mezzo riproduzione di **n.500 missive** (postaltarget) ad uso della pubblicità commerciale, a cura di Aste Giudiziarie In Linea S.p.A., contenenti l’annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell’immobile in vendita, almeno **20 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

**VI.b)** - Il presente avviso sarà notificato alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

**VI.c)** - Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell’esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell’esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo (Tel. 081/7613117).

## **VII - RICHIESTA DI VISITA DELL’IMMOBILE**

Gli interessati all’acquisto, prima dell’asta, potranno visionare l’immobile in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita, per tramite del custode giudiziario, Avv. Daniela Avallone, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare il bene in vendita. La richiesta di visita potrà avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque contattando il custode, che è l’unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Per ogni informazione e per la visita dell’immobile, far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Daniela Avallone (Tel. 081/7613117).

Napoli, 2 luglio 2026

Il Professionista Delegato

*Avv. Daniela Avallone*