

Tribunale di Napoli
XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedure riunite R.G.E. n.65/2015 +
n.502/2015 + 361/2020 + 142/2024 + 207/2026 + 239/2026

AVVISO DI VENDITA

Vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.

L'Avv. Pasquale Borrelli, con studio in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n. 26 (tel. 081-5521624), professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis* c.p.c. nella procedura in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dr. Francesco Abete del 17.06.2026;

- visto il D.L. n.83/2015 convertito con modificazioni in Legge 6.08.2015 n.132;
- vista la Circolare del 24.09.2015 ed il Modello di Delega *ex art. 591 bis* c.p.c. ed *ex* Legge n.132/15, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli - Area Esecuzioni;
- vista l'ordinanza di delega alla vendita pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Francesco Abete in data 18.06.2026;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

avvisa

che il giorno **20 OTTOBRE 2026** alle ore **15:00** presso lo studio legale dell'Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, 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 compendio immobiliare pignorato costituenti **QUATTRO LOTTI** di seguito descritti, con le modalità ed alle condizioni sotto riportate.

Le offerte di acquisto, pertanto, **dovranno** essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed **essere trasmesse entro il giorno** precedente la data della vendita e quindi entro il giorno **19 ottobre 2026**.

Nel giorno e nell'ora della vendita 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 prosieguo del presente avviso.

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.

Qualora invece non siano presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero nel caso di inefficacia dell'offerta o, comunque, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO SESSANTANOVE

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO SESSANTANOVE - appartamento sito in Napoli, alla Via Francesco Cilea n. 73, piano 6, interno 17, composto da n.2 ingressi, salone, n.4 camere, cucina, n.3 w.c., ripostiglio, cabina armadio, n.2 verande, oltre balcone.

Confini - confinante a Nord, in proiezione, con Via Francesco Cilea, ad Est ed a Sud con cassa scale, salvo altri.

Dati catastali - riportato al NCEU del Comune di Napoli alla **Sez. AVV, foglio 13, p.lla 568, sub 45**, cat. A/2, zona censuaria 6, classe 7, consistenza 9,5 vani, superficie

catastale totale 212 mq, totale escluse aree scoperte 203 mq, rendita € 1.790,81, Via Francesco Cilea n.73, piano 6, interno 17.

Superfici – superficie commerciale appartamento mq 196,00; superficie commerciale balcone mq 35,00.

Prezzo:

PREZZO BASE: € 836.000,00 (ottocentotrentaseimila/00)

Offerta minima presentabile € 627.000,00 (seicentoventisettemila/00)

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 8.000,00 (ottomila/00).

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

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.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.8 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 836.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 627.000,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 627.000,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e stato di occupazione.

A) In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi comprese la relazione peritale con relativi allegati - risulta quanto segue.

L'immobile in oggetto è pervenuto al soggetto esecutato, quale bene personale, nel seguente modo:

- per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, in virtù di atto di compravendita per Notaio Di Petrillo Enrica del 9 novembre 2011 (rep. 16268), trascritto il 18 novembre 2011 ai nn. 30770/21713;
- per i diritti pari a 1/1 del diritto di usufrutto in virtù di atto di compravendita per Notaio Di Petrillo Enrica del 5 febbraio 2007 (rep. 11876), trascritto il 7 febbraio 2007 ai nn. 5429/2744.

Ai danti causa dell'esecutato l'immobile è pervenuto in virtù di atto di donazione e vendita per Notaio Tafuri Carlo del 16 dicembre 1985 (rep.111426), trascritto il 13 gennaio 1986 ai nn.1168/956 (e successivo consolidamento dell'usufrutto riservato ai venditori alla nuda proprietà).

B) Quanto allo stato di occupazione, l'immobile è occupato terzo senza titolo opponibile alla procedura.

Situazione catastale. Situazione urbanistica ed edilizia.

In merito alla situazione catastale ed alla situazione urbanistica-edilizia ci si riporta alla relazione di stima depositata agli atti, redatta dall'Arch. Vittorio Merito.

Per il Lotto Sessantanove l'esperto ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale di impianto, ad eccezione di:

1. diversa distribuzione interna;
2. aumento di volumetria su balcone lato sud;
3. minore superficie balcone lato sud.

La difformità di cui al punto 1 non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01, con costo complessivo forfetariamente calcolato dall'esperto in

€ 2.500,00 (importo detratto dal valore finale di stima: cfr. *infra*).

La difformità di cui al punto 2, invece, non è stata sanata e non è sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, e nemmeno è condonabile ai sensi del combinato disposto dall'art. 40, comma 6, L.47/1985, o dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 (già art. 17, comma 5, L.47/1985), per cui occorrerà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, con costo forfetariamente calcolato dall'esperto in € 1.000,00 (importo detratto dal valore finale di stima: cfr. *infra*).

La difformità di cui al punto 3 è riscontrabile su tutta la verticale dell'edificio e, pertanto, per l'esperto è possibile ipotizzare un'errata rappresentazione grafica riportata in planimetria catastale.

Il costo per aggiornare la planimetria catastale è stato forfetariamente calcolato dall'esperto in € 500,00 (importo detratto dal valore finale di stima: cfr. *infra*).

Come esposto nella relazione di stima, l'edificio di cui è parte il cespite staggito è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia n.365/1950 (pratica edilizia 212/1950) rilasciata dal Comune di Napoli.

Situazione condominiale.

L'Arch. Vittorio Merito ha reperito ed allegato alla relazione di stima copia di regolamento di condominio. Ha altresì verificato che:

- non vi sono vincoli di natura condominiale sull'appartamento.
- la quota ordinaria di condominio è di € 327,00 al mese.
- non sussistono pendenze per oneri condominiali ordinari e straordinari (data della comunicazione dell'amministratore: 8.11.2025).

Vincoli e formalità gravanti sull'immobile costituente Lotto Sessantanove:

In merito ai vincoli ed alle formalità gravanti sull'immobile in oggetto, ci si riporta alla relazione di stima redatta dall'Arch. Vittorio Merito.

Determinazione del prezzo base dell'immobile costituente Lotto Sessantanove.

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Vittorio Merito ha determinato in € 934.500,00 il valore di mercato dell'immobile in oggetto, al quale ha poi applicato le decurtazioni indicate in perizia (complessivamente pari a 10,48%):

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,48%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);

In definitiva, l'esperto ha determinato il valore finale di stima in € **836.000,00**, che costituisce il prezzo base del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € **627.000,00**.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Vittorio Merito

Per una più completa descrizione del bene costituente Lotto Sessantanove, del suo stato urbanistico-edilizio e dello stato di manutenzione e occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione, si rinvia al testo integrale della **Relazione di stima, con relativi allegati**, depositata nel fascicolo informatico, redatta dall'Arch. Vittorio Merito, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. La relazione con allegati, è visionabile presso la cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile, G.E. Dr. Francesco Abete, **R.G.E. n.65/2015**, depositata nel fascicolo informatico, nonchè sul sito "www.astegiudiziarie.it" di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonchè all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonchè presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

LOTTO SETTANTA

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO SETTANTA - appartamento sito in Napoli, al Corso Arnaldo Lucci n.96, scala A, piano 6, interno 18, composto da ingresso, soggiorno/cucina, n.1 camera, n.1 w.c., lavanderia, oltre n.3 balconi.

Confini - confinante a Sud, in proiezione, con Corso Arnaldo Lucci, ad Ovest con bene censito al NCEU del Comune di Napoli Sez. Mer foglio 4 p.lla 67 sub 24, ed a Nord con cassa scale, salvo altri.

Dati catastali - riportato al NCEU del Comune di Napoli alla **Sez. MER, foglio 4, p.lla 67, sub 23**, zona censuaria 13, cat. A/2, classe 7, vani 4, superficie catastale totale 67, totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 650,74, Corso Arnaldo Lucci n.96, Scala A, interno 18, piano 6.

Superfici - superficie totale lorda appartamento mq 61; superficie balcone mq 9,00.

Prezzo:

PREZZO BASE: 106.000,00 (centoseimila/00).

Offerta minima presentabile: € 79.500,00 (settantanovemilacinquecento/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 5.000,00 (cinquemila/00).

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

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.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 106.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 79.500,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 79.500,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e stato di occupazione.

A) In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compreso la relazione peritale con relativi allegati - risulta quanto segue.

Al soggetto esecutato l'immobile costituente Lotto Settanta è pervenuto, quale bene personale, in virtù di atto di compravendita per Notaio Di Petrillo Enrica del 7 febbraio 2012 (rep. 16502 -racc. 2985), trascritto il 16 febbraio 2012 ai nn. 3917/2985.

Al dante causa dell'esecutato l'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notar Lauro Agostino del 2 febbraio 1999 (rep. 2598 - racc. 899), trascritto in data 16 febbraio 1999 ai nn.3152/2036.

B) Quanto allo stato di occupazione, l'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione abitativa agevolato registrato presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Napoli 1 in data 10.07.2020 al n.8312 serie 3T, con durata di sei anni dal 1.07.2020 al 30.06.2026, con proroga di diritto di due anni alla prima scadenza. Il canone locativo mensile è pari ad € 600,00. Detto contratto risulta avere data certa anteriore al pignoramento che ha dato luogo alla procedura contro il soggetto esecutato recante R.G.E. n.361/2020 (e, ovviamente, anche alle successive procedure riunite recanti R.G.E. n.142/2024 e R.G.E. n.239/2026).

Situazione catastale. Situazione urbanistica ed edilizia.

In merito alla situazione catastale ed alla situazione urbanistica-edilizia ci si riporta alla relazione di stima depositata agli atti, redatta dall'Arch. Vittorio Merito.

Per l'immobile costituente Lotto Settanta, l'esperto ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale di impianto, salvo una diversa distribuzione interna. La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01, con costo forfetariamente calcolato dall'esperto in € 2.500,00 (importo detratto dal valore finale di stima: cfr. *infra*).

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale è stato forfetariamente calcolato dall'esperto in € 500,00 (importo detratto dal valore finale di stima: cfr. *infra*).

L'edificio di cui è parte l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia 260/64, di cui alla pratica edilizia 821/63, e Licenza Edilizia 69/64, di cui alla successiva pratica edilizia 822/63, rilasciate dal Comune di Napoli.

Situazione condominiale.

Da verifiche effettuate dall'Arch. Vittorio Merito presso l'amministrazione condominiale, è emersa l'esistenza di regolamento condominiale e che, quanto al Lotto Settanta, sussistono morosità a titolo di oneri condominiali ordinari impagati. Precisamente, come riportato nella perizia: l'importo, per la morosità degli oneri ordinari dell'anno 2025, è pari a € 682,00; quello per l'anno precedente 2024 è pari ad € 899,11 (importi detratti dal valore finale di stima: cfr. *infra*).

La quota condominiale ordinaria bimensile del Lotto Settanta è di € 140,00 (€ 70,00 al mese).

Vincoli e formalità gravanti sull'immobile costituente Lotto Settanta:

In merito ai vincoli ed alle formalità gravanti sull'immobile in oggetto, ci si riporta alla relazione di stima redatta dall'Arch. Vittorio Merito.

Si precisa che, come indicato in perizia, sull'immobile in oggetto risulta trascritto atto istitutivo di Trust il 28.06.2024 ai nn.19473/15035: detta trascrizione è successiva alla trascrizione dei pignoramenti contro il soggetto esecutato (procedure R.G.E. n.361/2020 e n.142/2024).

Si evidenzia altresì che, dopo il deposito della perizia, è stata eseguita, sull'immobile in oggetto, trascrizione di pignoramento in data 10 giugno 2026 ai nn.17362/13220: detto pignoramento ha dato luogo alla procedura recante R.G.E. n.239/2026, riunita anch'essa alla presente procedura.

Determinazione del prezzo base dell'immobile costituente Lotto Settanta.

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Vittorio Merito ha determinato il valore finale di stima in € 127.940,00 da cui ha poi sottratto i seguenti importi (complessivamente pari a 16,98%):

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-2,74%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (-3,00%);
- spese condominiali insolite (-1,24%).

L'esperto è così addivenuto al valore finale di stima del Lotto Settanta pari ad € 106.000,00, che, costituisce il prezzo base del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € 79.500,00.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Vittorio Merito.

Per una più completa descrizione del cespite costituente Lotto Settanta, del suo stato urbanistico-edilizio e dello stato di manutenzione e occupazione, e, comunque, per

ogni ulteriore informazione, si rinvia al testo integrale della **Relazione di stima, con relativi allegati**, depositata nel fascicolo informatico, redatta dall'Arch. Vittorio Merito, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. La relazione con allegati è visionabile presso la cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile, G.E. Dr. Francesco Abete, **R.G.E. 65/2015**, depositata nel fascicolo informatico, nonchè sul sito "www.astegiudiziarie.it" di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonchè all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonchè presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

LOTTO SETTANTUNO

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO SETTANTUNO - appartamento sito in Napoli, al Corso Arnaldo Lucci n.96, scala B, piano 7, interno 13, composto da ingresso, soggiorno, cucina, n.3 camere, n.1 w.c., disimpegno, ripostiglio, oltre n.3 balconi.

Confini - confinante a Sud, in proiezione, con Corso Arnaldo Lucci, a Nord e ad Est con cassa scale, salvo altri.

Dati catastali - riportato al NCEU del Comune di Napoli alla **Sez. MER, foglio 4, p.lla 67, sub 40**, zona censuaria 13, cat. A/2, classe 7, vani 6,5, superficie catastale totale 132, totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 1.057,45, Corso Arnaldo Lucci n.96, scala B, interno 13, piano 7.

Superfici - superficie totale lorda appartamento mq 126; superficie balconi mq 12,50.

Prezzo:

PREZZO BASE: 229.600,00 (duecentoventinovemilaseicento/00).

Offerta minima presentabile: € 172.200,00 (centosettantaduemiladuecento/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 6.000,00 (seimila/00).

Caucione: 10% del prezzo offerto.

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.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 229.600,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 172.200,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 172.200,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e stato di occupazione.

A) In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compreso la relazione peritale con relativi allegati - risulta quanto segue.

Al soggetto esecutato l'immobile costituente Lotto Settantuno è pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notaio Carlo Tafuri in data 6 maggio 1970, trascritto il 29 maggio 1970 ai nn. 23282/17127.

B) Quanto allo stato di occupazione, l'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data 23.01.2023 al n. 001228 serie 3T, con durata dal 15.12.2022 al 14.12.2026. Il canone locativo mensile è pari ad € 720,00. Detto contratto risulta avere data certa successiva al pignoramento che ha dato luogo alla procedura contro il soggetto esecutato recante R.G.E. n.361/2020.

Situazione catastale e situazione urbanistica-edilizia.

In merito alla situazione catastale ed alla situazione urbanistica-edilizia, ci si riporta alla relazione di stima depositata agli atti, redatta dall'Arch. Vittorio Merito.

Per il Lotto Settantuno, l'esperto ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale di impianto, ad eccezione di diversa distribuzione interna.

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01, con costo forfetariamente calcolato dall'esperto in € 2.500,00 (importo detratto dal valore finale di stima: cfr. *infra*).

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale è stato forfetariamente calcolato dall'esperto in € 500,00 (importo detratto dal valore finale di stima: cfr. *infra*).

L'edificio di cui è parte l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia 260/64, di cui alla pratica edilizia 821/63, e Licenza Edilizia 69/64, di cui alla successiva pratica edilizia 822/63, rilasciate dal Comune di Napoli.

Situazione condominiale.

Da verifiche effettuate dall'Arch. Vittorio Merito presso l'Amministrazione condominiale, è emersa l'esistenza di regolamento condominiale e che, quanto al Lotto Settantuno, sussistono morosità a titolo di oneri condominiali ordinari impagati. Precisamente, come riportato nella perizia: l'importo, per la morosità degli oneri ordinari dell'anno 2025, è pari a € 1.040,00; quello per l'anno precedente 2024 è pari ad € 16,12 (importi detratti dal valore finale di stima: cfr. *infra*).

La quota condominiale ordinaria bimensile del Lotto Settantuno è pari ad € 260,00 (€ 130,00 al mese).

Vincoli e formalità gravanti sull'immobile costituente Lotto Settantuno:

In merito ai vincoli ed alle formalità gravanti sull'immobile in oggetto, ci si riporta alla relazione di stima redatta dall'Arch. Vittorio Merito.

Determinazione del prezzo base dell'immobile costituente Lotto Settantuno.

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Vittorio Merito ha determinato il valore di stima in € 260.250,00 da cui ha poi sottratto i seguenti importi (complessivamente pari ad 11,75%):

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-1,34%);
- stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- spese condominiali insolute (-0,41%)

L'esperto è così addivenuto al valore finale di stima del Lotto Settantuno di € **229.600,00**, che, costituisce il prezzo base del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € **172.200,00**.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Vittorio Merito.

Per una più completa descrizione del cespite costituente Lotto Settantuno, del suo stato urbanistico-edilizio e dello stato di manutenzione e occupazione, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della **Relazione di stima, con relativi allegati**, depositata nel fascicolo informatico,

redatta dall'Arch. Vittorio Merito, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. La relazione con allegati è visionabile presso la cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sez. Civile, G.E. Dr. Francesco Abete, **R.G.E. 65/2015**, depositata nel fascicolo informatico, nonchè sul sito "www.astegiudiziarie.it" di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonchè all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonchè presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

LOTTO SETTANTADUE

Descrizione come da Relazione di stima e relativi allegati:

LOTTO SETTANTADUE - appartamento sito in Napoli, al Corso Arnaldo Lucci n.96, scala A, piano 5, interno 14, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, n.1 camera, n.1 w.c., n.3 balconi.

Confini - confinante a Sud, in proiezione, con Corso Arnaldo Lucci, ad Est con bene censito al NCEU del Comune di Napoli Sez. MER foglio 4 p.lla 67 sub 53, ed a Nord con cassa scale, salvo altri.

Dati catastali - riportato al NCEU del Comune di Napoli alla Sez. MER, foglio 4, p.lla 67, sub 57, già sub 20, zona censuaria 13, cat. A/2, classe 7, vani 3,5, superficie catastale totale 64, totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita € 569,39, Corso Arnaldo Lucci n.96, scala A, interno 14, piano 5.

Superfici - superficie totale lorda appartamento mq 61; superficie balconi mq 9,00.

Prezzo:

PREZZO BASE: 109.000,00 (centonovemila/00).

Offerta minima presentabile: € 81.750,00 (ottantunomilasettecentocinquanta/00).

Rilancio minimo in caso di gara tra offerenti: € 5.000,00 (cinquemila/00).

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

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.

Precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà *sub* n.10 per l'ipotesi di pluralità di offerte valide):

- 1) se l'offerta è pari o superiore ad € 109.000,00 (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
- 2) se l'offerta è pari o superiore ad € 81.750,00 (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- 3) se l'offerta è inferiore ad € 81.750,00 (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

Provenienza e stato di occupazione.

A) In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compreso la relazione peritala con relativi allegati - risulta quanto segue.

Al soggetto esecutato l'immobile costituente Lotto Settantadue è pervenuto, quale bene personale, in virtù di atto di compravendita per Notaio Di Petrillo Enrica del 16 aprile 2012 (rep. 16638 - racc. 7494), trascritto il 2 maggio 2012 ai nn.11743/8811.

Al dante causa dell'esecutato, l'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notaio Lauro Agostino del 2 febbraio 1999 (rep.2598 - racc. 899), trascritto in data 16 febbraio 1999 ai nn.3153/2037.

B) Quanto allo stato di occupazione, l'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data 20.05.2022 al n. 008102 serie 3T, con durata dal 10.05.2022 al 09.05.2026. Il canone locativo mensile è pari ad € 500,00. Detto contratto risulta avere data certa successiva al pignoramento che ha dato luogo alla procedura contro il soggetto esecutato recante R.G.E. n.361/2020.

Situazione catastale. Situazione urbanistica ed edilizia.

In merito alla situazione catastale ed alla situazione urbanistica-edilizia, ci si riporta alla relazione di stima depositata agli atti, redatta dall'Arch. Vittorio Merito.

Per il Lotto Settantadue, l'esperto ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale di impianto, ad eccezione di:

- diversa distribuzione interna;
- variazione della destinazione da ufficio ad abitazione.

Le predette difformità non sono state sanate e sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01, con costo forfetariamente e complessivamente calcolato dall'esperto in € 3.200,00 (importo detratto dal valore finale di stima: cfr. *infra*).

L'edificio di cui è parte l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia 260/64, di cui alla pratica edilizia 821/63, e Licenza Edilizia 69/64, di cui alla successiva pratica edilizia 822/63, rilasciate dal Comune di Napoli.

Situazione condominiale.

Da verifiche effettuate dall'Arch. Vittorio Merito presso l'Amministrazione condominiale, è emersa l'esistenza di regolamento condominiale e che, quanto al Lotto Settantadue, sussistono morosità a titolo di oneri condominiali ordinari impagati. Precisamente, come riportato nella perizia: l'importo, per la morosità degli oneri ordinari dell'anno 2025, è pari a € 822,00; quello per l'anno precedente 2024 è pari ad € 456,09 (importi detratti dal valore finale di stima: cfr. *infra*).

La quota condominiale ordinaria bimensile è pari ad € 137,00 (€ 68,50 al mese).

Vincoli e formalità gravanti sull'immobile costituente Lotto Settantadue:

In merito ai vincoli ed alle formalità gravanti sull'immobile in oggetto, ci si riporta alla relazione di stima redatta dall'Arch. Vittorio Merito.

Si evidenzia che, come indicato in perizia, grava sull'immobile in oggetto (sul precedente identificativo catastale sub 20) domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, eseguita in data 17 marzo 2016 ai nn.6887/5324, a favore di un creditore comunque intervenuto nelle presenti procedure esecutive riunite.

Determinazione del prezzo base dell'immobile costituente Lotto Settantadue.

Nel proprio elaborato peritale l'Arch. Vittorio Merito ha determinato il valore finale di stima in € 127.940,00 da cui ha poi sottratto i seguenti importi (complessivamente pari ad 14,50%):

1. riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
2. oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-3,50%);
3. stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
4. spese condominiali insolute (-1,00%)

L'esperto è così addivenuto al valore finale di stima del Lotto Settantadue di € **109.000,00** che, costituisce il prezzo base del presente primo esperimento di vendita, con offerta minima presentabile pari ad € **81.750,00**.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Vittorio Merito.

Per una più completa descrizione del cespite costituente Lotto Settantadue, del suo stato urbanistico-edilizio e dello stato di manutenzione e occupazione, e, comunque,

per ogni ulteriore informazione, si rinvia al testo integrale della **Relazione di stima, con relativi allegati**, depositata nel fascicolo informatico, redatta dall'Arch. Vittorio Merito, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. La relazione con allegati è visionabile presso la cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile, G.E. Dr. Francesco Abete, **R.G.E. 65/2015** depositata nel fascicolo informatico, nonchè sul sito "www.astegiudiziarie.it" di AsteGiudiziarie InLinea S.p.A. e sugli altri siti sotto indicati, nonchè all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia), nonchè presso lo studio del custode giudiziario Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, Via Ferdinando del Carretto n.26 (tel. 081-5521624).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

1.- Disposizioni generali.

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**. Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Pasquale Borrelli**.

2.- 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 (www.astetelematiche.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), 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 e dell'eventuale documentazione necessaria.

3.- Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve contenere:

1. i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
2. 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 anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, 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;

3. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
4. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura nonché l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
5. i dati identificativi del **LOTTO** per il quale si propone l'offerta;
6. il referente della procedura;
7. la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. l'indicazione del prezzo offerto (che, a pena di inefficacia dell'offerta, non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato e, quindi, non può essere inferiore ad **€ 627.000,00 per il Lotto Sessantanove, € 79.500,00 per il Lotto Settanta, € 172.200,00 per il Lotto Settantuno ed € 81.750,00 per il Lotto Settantadue** ed il termine per il pagamento del prezzo, 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.

4.- Allegati dell'offerta.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, 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;
- c) 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);
- d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- e) se il soggetto offerente è una società o una 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 (a pena di inammissibilità);
- f) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (a pena di inammissibilità);
- g) se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio);
- h) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e della perizia di stima, di accettare il regolamento di partecipazione, nonché di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del lotto per il quale è avanzata l'offerta.

5.- Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) oppure 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, 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, co. 4, DM n.32/2015.

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

- 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;
- 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli: pasqualeborrelli@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.

6.- 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 bancario **sul conto bancario del gestore della vendita AsteGiudiziarie Inlinea S.p.A.**, aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente **codice IBAN**

IT 24 E 03268 22300 052849400443

Il bonifico, con causale ***“Proc. Esecutiva n.65/2015 R.G.E. Lotto..... 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 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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, 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 deliberazione 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 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 delegato all’interno dell’area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

7.- Esame delle offerte.

L’esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato o 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.

In merito, si precisa che:

- 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 (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta;

- nel giorno e nell'ora sopra indicati fissati per l'esame delle offerte, il sottoscritto professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica l'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 altresì 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.

Si precisa infine che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra stabilito (cd. valore d'asta), inferiori quindi ad **€ 627.000,00 per il Lotto Sessantanove, € 79.500,00 per il Lotto Settanta, € 172.200,00 per il Lotto Settantuno ed € 81.750,00 per il Lotto Settantadue**;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

8.- Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti.

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA ammissibile**:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere 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 pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PLURIME OFFERTE ammissibili**, il professionista delegato:

- individuerà la "**migliore offerta**", tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità di prezzo offerto e cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- inviterà gli offerenti alla **gara ex art. 573 c.p.c.**, con la precisazione 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.

1) Adesione alla gara.

Qualora la gara abbia luogo, avendo gli offerenti aderito alla stessa, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base e siano state formulate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., come si dirà di seguito.

La gara tra gli offerenti si svolgerà con modalità 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 l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it
- ✓ ogni partecipante potrà formulare **offerte in aumento nel periodo di durata della gara, in misura non inferiore al rilancio minimo** sopra indicato;
- ✓ il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- ✓ **LA GARA AVRÀ LA SEGUENTE DURATA:**
 - **la gara avrà inizio** nel momento in cui il professionista avrà terminato 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, quindi, alle ore 11:00 del giorno **22 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 fino 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). Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara (ore 11:00) e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);
- ✓ **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), e, quindi, il giorno **23 ottobre 2026**.

2) **Mancata adesione alla gara.**

Qualora la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà formulato la "migliore offerta" come sopra individuata, salvo che siano state formulate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., come si dirà di seguito.

In ogni caso, decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata in aumento o la migliore offerta ed al professionista delegato l'elenco delle eventuali 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. Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione del miglior prezzo offerto in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente ed avvertendo che:

- **qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque la "migliore offerta"** (nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, per mancata adesione degli offerenti alla gara) **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 la "migliore offerta"** (nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento, per mancata adesione degli offerenti alla gara) **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.

Il professionista delegato non procederà all'aggiudicazione o assegnazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, come indicate espressamente nel verbale di vendita. In tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

9.- Saldo prezzo.

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta oppure, qualora nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.
- ovvero mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura, intestato a "Trib. Napoli RGE 65/2015".

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento *ex art. 585, comma 3, c.p.c.*, tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

In caso di mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita nel termine perentorio stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente *ex art. 587 c.p.c.*, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

10.- Fondo spese.-

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e nel termine fissato per il versamento dello stesso, dovrà versare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico, la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto comunque verrà determinato dal professionista delegato.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità alternative:

1. mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo e, una volta eseguito il pagamento, dovrà immediatamente consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

2. ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Napoli RGE 65/2015".

11.- Spese a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva espressa dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

12.- Precisazioni in ordine alla vendita forzata.

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (da intendersi qui per intero richiamate e trascritte).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale 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.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, previa formale richiesta per iscritto, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

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 s. m. e i..

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

13.- Liberazione dell'immobile.-

Quanto alla liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario, trova applicazione l'art. 560 c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis* alla procedura in oggetto.

Precisamente, 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.

14.- Condizioni generali dell'assegnazione.

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di mancata adesione degli offerenti alla gara - il prezzo indicato nella migliore offerta o 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 a: 1) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) 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; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

15.- Richiesta di visita dell'immobile.

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Pasquale Borrelli, che potrà fornire ogni utile informazione circa le modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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. La richiesta di visita avviene mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

16.- Pubblicità legale.

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a) inserimento di un annuncio sul "**Portale delle Vendite Pubbliche**" di cui all'art. 490 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;
- b) inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "**Vetrina Immobiliare Permanente**" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché sui siti web www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da AsteGiudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti internet casa.it, idealista.it e bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, 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;
- d) 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;
- e) 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;

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché alla Cancelleria.

17.- Rinvio.

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

18.- Informazioni.

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, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B.

Per ogni informazione, con particolare riguardo allo stato urbanistico ed edilizio, allo stato di manutenzione ed occupazione, alla situazione condominiale, e per la visita del cespite (da chiedersi con le modalità sopra indicate), far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Pasquale Borrelli, sito in Napoli, alla Via Ferdinando del Carretto n.26, scala B (Tel. 081-5521624; email avvborrelli@yahoo.it).

Napoli, 16 luglio 2026

Il professionista delegato
Avv. Pasquale Borrelli