

N. 42/2025 R.G.E.

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE
G.E. Dott.ssa Miriam Valenti
AVVISO DI VENDITA

L'avv. Cristina Marano, con studio in Napoli, alla via Carlo Poerio n. 89/A, nominata custode giudiziario nonché professionista delegata, giusta ordinanza di delega alla vendita emessa dal Giudice, dott.ssa Miriam Valenti del Tribunale di Napoli, in data 09.06.2026 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 10 novembre 2026 alle ore 12,00** è fissata la **vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in modalità asincrona** dell'immobile pignorato, in seguito meglio descritto e alle condizioni riportate. Si precisa che, in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23,59 del giorno 9 novembre 2026 (ovvero il giorno precedente la data della vendita).

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

NOTIZIE RELATIVE ALL' IMMOBILE

Descrizione

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via Gaetano Argento n. 14, piano quarto, scala I, interno 2, in Catasto Fabbricati: Sez. Urb. VIC, Foglio 10, p.lla 88, sub. 163.

Trattasi di una piccola unità immobiliare, ad uso residenziale, sita in Napoli, nel quartiere San Lorenzo, facente parte del fabbricato, denominato "Isolato 407", avente accesso da via Gaetano Argento n. 14. Trattasi dell'appartamento servito dalla scala I, dislocato al piano quarto, con accesso dalla porta posta di fronte per chi sale le scale.

La scala I è dislocato a sinistra entrando dall'androne.

Lo stabile è munito di ascensore.

L'immobile "si compone di ingresso-living cucinino, bagno e camera da letto. Sono parti integranti dello stesso un balcone aggettante, prospiciente via Gaetano Argento e un balconcino a filo facciata attualmente verandato.

L'altezza interna misura metri lineari 3.80, si riduce a m.l. 2.26 (nel bagno) per la presenza di un mezzanino interno realizzato per installare lo scaldabagno.

Confini

- L'immobile pignorato, insieme alle parti esterne, confina a:
- sud-ovest con via Gaetano Argento;
- sud-est con u.i.u. (sub 145-scala L);
- nord-ovest con u.i.u. (sub 341).

Il prezzo base d'asta è determinato in €. 65.000,00. Aumento minimo € 2.000,00. L'offerta minima presentabile, corrispondente al 75% del valore d'asta, è di €. 48.750,00; nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore (fino al detto limite di 1/4) rispetto a quello base, ex art. 572 c.p.c., sarà il professionista delegato a valutare se far luogo alla vendita ove ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

Il bene di cui sopra è meglio identificato nella relazione di stima a firma dell'esperto nominato, Arch. Adriana Pettinati, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, visionabile sui siti *internet* <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net.

Occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita per notar Nicola Capuano del 30.12.2013, rep. 13602, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 1 in data 23.01.2014, ai nn. 3188/1734.

DATI URBANISTICI

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è un fabbricato in muratura sito nel centro storico di Napoli, identificato come unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte, nello specifico, esso presenta le caratteristiche della corte otto-novecentesca del progetto di Risanamento.

Per stabilire la presenza di eventuali abusi edilizi è stata assunta, come elemento di raffronto, la planimetria catastale di impianto del 1939, non disponendo di elementi antecedenti.

Come suindicato l'epoca di costruzione del fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata, è otto/novecentesca e a quell'epoca non occorre alcun provvedimento autorizzativo e/o licenza edilizia per poter edificare.

L'immobile nel tempo è stato comunque oggetto di "rimaneggiamenti".

Come base di verifica e di confronto con lo stato attuale dei luoghi per determinare la legittimità urbanistica del bene è stata assunta la planimetria catastale di impianto datata 1939 (cfr. ALLEGATO 13).

Nello specifico, dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi si sono riscontrate la seguente difformità:

- trasformazione di parte del terrazzino in veranda con incremento di volume;
- realizzazione ex novo del balcone aggettante;
- altezza interna lievemente inferiore (h. 3.84 in luogo di quella indicata nella planimetria di m.l. 4.00) ;
- realizzazione di un finestrino prospiciente la strada e creazione di un mezzanino nel bagno.

Nella zona "A" in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi, come suindicato, interventi fino al restauro, per cui non sono consentite le variazioni prospettiche e gli incrementi volumetrici.

Gli illeciti suindicati non sono sanabili né in via ordinaria né in via straordinaria

L'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01, come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Ciò premesso, per recuperare la legittimità del bene, occorre ripristinare lo stato dei luoghi in conformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto ossia eliminare la veranda, tompagnare il finestrino realizzato nel wc e rimuovere il mezzanino nel bagno.

Discorso a parte per il balcone realizzato in corrispondenza della camera da letto (L), non presente nella planimetria catastale di impianto, motivo architettonico che si ripete in tutta la verticale del corpo di fabbrica, che di fatto può considerarsi autorizzato.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità per il bene in oggetto.

Gli oneri occorrenti per la regolarizzazione ammontano a circa E. 4.000,00, tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Esiste Amministratore di condominio.

Per ogni altra informazione si rimanda al testo integrale della perizia pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché su www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le **modalità telematiche** di seguito descritte, tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata del singolo lotto posto in vendita.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse **entro le ore 23,59 del giorno 9 novembre 2026 (ovvero il giorno precedente la data della vendita).**

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a;

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. Cristina Marano.

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, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo vigente €16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando la apposita funzione di iscrizione alla gara.

L'offerta deve contenere:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);

- b) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (es. 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;
- d) l'indicazione del prezzo offerto 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, si precisa che sul campo CRO debbono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- 1) fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario, sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 24 E 03268 22300 052849400443** (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE) dell'importo della cauzione;
- 3) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- 4) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 5) 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;

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

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta:

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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: **1)** l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68/2005; **2)** 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 D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che: **a)** l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **b)** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità 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 precisa che:

A) **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, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: **cristinamarano@avvocatinapoli.legalmail.it** ;

B) nel caso di **mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati** ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata in una unica soluzione **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul **Conto Corrente Bancario** del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli al seguente codice **IBAN: IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)** con causale **“Proc. Esecutiva n. 42/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**; il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito delle somme entro le ore 23,59 del giorno precedente la vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali ne siano le cause.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, previo impulso del delegato, a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e le determinazioni consequenziali dovranno avvenire tramite il portale www.astetelematiche.it; 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.

Nello specifico, 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 sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, **almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita**, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

Verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre, il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato;
- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente, non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

L'offerta presentata è irrevocabile.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte procederà come segue:

- Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

A) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

B) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale).

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

- Nell'ipotesi di presentazione di **PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI** si procederà:

A) in primo luogo ed IN OGNI CASO alla gara, ex art. 573 c.p.c., con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

B) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) maggiore importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; 3) a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato

per il versamento del prezzo; 4) a parità altresì di termine per il versamento del saldo del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

C) il professionista procederà infine come segue:

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

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11,00 del 12 novembre 2026** (coincidente con il secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara);
 - **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);

- **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).**

Con la precisazione 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.

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

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.
- 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 ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

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

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con una delle seguenti modalità:

- A) mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: "Tribunale Napoli, n. 42/2025 R.G.E.".**

B) con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita. Con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

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

FONDO SPESE

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

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista rediga prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'Esecuzione.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento saldo spese da parte dell'aggiudicatario. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenuti 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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

- Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi potrà, eventualmente, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

Le spese di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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:

- 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà, conseguentemente:

- a) a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
nonché:
- b) ad assegnare al soggetto istante, termine in ogni caso non superiore 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- c) a trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

L'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

- 1) Inserimento di un annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art.490 c.p.c. almeno **70 (settanta) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando una copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie.
- 2) Pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici, sui siti *internet* **www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net**, almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3) Pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti *internet* **Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it**, almeno **40 (quaranta) giorni** prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell’immobile posto in vendita ed il valore d’asta e l’offerta minima, nonché l’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4) invio a cura di Aste Giudiziarie di **n. 500 missive pubblicitarie con il sistema** Postaltarget a residenti nella zona ove è ubicato l’immobile posto in vendita, almeno **20 (venti) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

5) pubblicazione - tramite il servizio “Social Media Marketing” – di un annuncio all’interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare, all’interno della pagina Facebook "Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all’interno della pagina Instagram "astalegale_tribunalenapoli", a cura della Società Astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

Gli interessati hanno diritto ad esaminare il bene in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita e devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche, con l’avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Per ogni informazione rivolgersi al professionista delegato/custode, con studio in Napoli, in Via Carlo Poerio n. 89/A, tel. 081/19137170 – fax 081/19137840 ed in particolare tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo indicato nel presente avviso, sotto la sua responsabilità.

Napoli, 22 luglio 2026

Il professionista delegato
Avv. Cristina Marano