

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 285/2021** cui è riunita la **procedura esecutiva R.G.E. 119/2025** del Tribunale di Napoli - Giudice dell'esecuzione dott.ssa Laura Martano

Il Dott. Paolo Liguoro, con studio in Sant'Anastasia (Na) alla Via Capodivilla n. 15, delegato per le operazioni di vendita forzata delle consistenze immobiliari in seguito descritte,

AVVISA

che il giorno 04 NOVEMBRE 2026 **alle ore 15,00**, si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Sant'Anastasia (Na) alla Via Capodivilla n. 15 alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita **e quindi entro il 03 NOVEMBRE 2026 entro le ore 23:59;**

(b).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;

(c).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.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO - quota di 1/1 del diritto di proprietà

Piena proprietà di due interi fabbricati da cielo a terra, dei quali il fabbricato denominato "Fabbricato B" ha accesso da Salita Capodimonte snc (già n.48) ed è composto da tre locali terranei attualmente adibiti ad abitazione, tre unità immobiliari attualmente adibite ad abitazione al piano primo, un'unità al piano secondo attualmente adibita ad abitazione, oltre lastrico di copertura al terzo piano; il fabbricato denominato "Fabbricato C" ha accesso da vico Salita Capodimonte snc (già n. 53) è composto da due unità immobiliari al piano terra attualmente adibite ad abitazione, da un locale deposito al piano terra, da un'unità

immobiliare su due livelli (tra piano terra e primo piano), da tre unità immobiliari al primo piano attualmente adibite ad abitazione, da quattro unità immobiliari al secondo piano attualmente adibite ad abitazione, oltre androne, cortile, giardino comune al secondo piano, lastrico di copertura al terzo piano, rampa di accesso ai locali box, n. 5 locali box al piano terra, n. 5 locali box al primo piano, n. 6 locali box al primo piano seminterrato e n. 7 locali box al secondo piano seminterrato.

Nel dettaglio, il **LOTTO UNICO** è composto dai seguenti singoli beni:

▪ **FABBRICATO B**

Bene n.1

Locale terraneo attualmente adibito ad abitazione, con accesso dalla porta a sinistra scendendo le scale a sinistra dell'androne, composto da camera, cucina ed un bagno, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 2 cat. F/3;**

Bene n.2

Locale terraneo attualmente adibito ad abitazione, con accesso dalla porta a destra scendendo le scale a sinistra dell'androne, composto da due camere, cucina, disimpegno ed un bagno, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 3 cat. F/3;**

Bene n.3

Unità immobiliare al piano terra attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta di fronte scendendo le scale poste di fronte all'androne, composta da camera, cucina, disimpegno ed un bagno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 4 cat. F/3;**

Bene n.4

Unità immobiliare al primo piano attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composta da due camere, cucina ed un bagno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 5 cat. F/3;**

Bene n.5

Unità immobiliare al primo piano attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta di fronte salendo le scale, composta da camera, cucina ed un bagno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 6 cat. F/3;**

Bene n.6

Unità immobiliare al primo piano attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, composta da camera, cucina ed un bagno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 7 cat. F/3;** Tribunale di Napoli Sez. Civile XIV G.E. Dr.ssa Laura Martano Esecuzione immobiliare R.G. 285/2021

9 ;

Bene n.7

Unità immobiliare al secondo piano attualmente adibita ad abitazione, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composta da due camere, un ambiente doppio con cucina, corridoio e due bagni, oltre terrazzi a livello, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 8 cat. F/3;**

Bene n.8

Lastrico di copertura al terzo piano censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 10 cat. F/5.** Costituisce bene comune non censibile il vano scala censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 1, scala che al primo piano ha un'altezza di interpiano pari a 2.10 m.

▪ FABBRICATO C

Bene n.9

Unità immobiliare al piano terra attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla porta a sinistra del piccolo disimpegno comune accessibile dal cortile, composta da cucina ed un bagno a quota 0.00 m ed una camera a quota -0.60 m, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 1 cat. F/3;**

Bene n.10

Unità immobiliare al piano terra attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla porta a destra del piccolo disimpegno comune accessibile dal cortile, composta da corridoio a quota 0.00 m, un soppalco a quota + 0.60 m, cucina a quota - 1.65 m ed un bagno soppalcato a quota - 1.20 m, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 2 cat. F/3.** Il soppalco ha un'altezza di interpiano pari a 1.95 m, la cucina ha un'altezza, al di sotto del soppalco, pari a 2.30 m e un'altezza, nella parte libera, pari a 4.45 m.

Bene n.11

Unità immobiliare su due livelli (piano terra e primo piano) attualmente destinata ad abitazione, con accesso sia dal cortile che dalla porta di fronte posta nel piccolo disimpegno comune accessibile dal cortile, composta: al piano terra da ambiente doppio, una camera, un bagno, un ripostiglio e corridoio; al primo piano da una camera, una camera doppia, un bagno, un ripostiglio e corridoio, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 3 cat. F/3.** L'ambiente doppio al piano terra ha un'altezza che varia da 2.40 m (nell'ambiente accessibile direttamente dal cortile) a 2.75 m (nell'ambiente accessibile dal disimpegno).

Bene n.12

Unità immobiliare al primo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla porta a destra del piccolo disimpegno comune accessibile dal vano scala, composta da due camere, cucina, un bagno, ripostiglio e corridoio, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 4 cat. F/3;**

Bene n.13

Unità immobiliare al primo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla porta a sinistra del piccolo disimpegno comune accessibile dal vano scala, composta da due camere, cucina, un bagno e disimpegno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 5 cat. F/3;**

Bene n.14

Unità immobiliare al primo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso indipendente attraverso una rampa scala esterna ubicata nel cortile comune, composta da ingresso, due camere (una delle quali con altezza pari a 2.40 m e posta a quota + 0.75 m rispetto al calpestio degli altri ambienti), un ambiente doppio, un bagno ed un piccolo disimpegno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 6 cat. F/3;**

Bene n.15

Unità immobiliare al secondo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso di fronte salendo le scale, composta da ingresso, due camere, cucina, due bagni, disimpegno e ripostiglio, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 7 cat. F/3;**

Bene n.16

Unità immobiliare al secondo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla prima porta a destra percorrendo il ballatoio comune, composta da ingresso, due camere, cucina, un bagno e disimpegno, oltre terrazzo a livello, l'immobile è censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 8 cat. F/3** ed il terrazzo a livello censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 678 sub 9 cat. F/5;**

Bene n.17

Unità immobiliare al secondo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla seconda porta a destra percorrendo il ballatoio comune, composta da una camera, cucina, un bagno e disimpegno, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 9 cat. F/3;**

Bene n.18

Unità immobiliare al secondo piano attualmente destinata ad abitazione, con accesso dalla terza porta a destra percorrendo il ballatoio comune, composta da due camere, cucina, un bagno e corridoio, censita in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 10 cat. F/3;**

Bene n.19

Box auto al piano terra, della superficie di circa 16.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 11 cat. F/3;**

Bene n.20

Box auto al piano terra, della superficie di circa 15.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 12 cat. F/3;**

Bene n.21

Box auto al piano terra, della superficie di circa 14.80 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 13 cat. F/3;**

Bene n. 22

Box auto al piano terra, della superficie di circa 19.70 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 14 cat. F/3;**

Bene n.23

Box auto al piano terra, della superficie di circa 16.80 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 15 cat. F/3;**

Bene n.24

Box auto al primo piano, della superficie di circa 11.80 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 16 cat. F/3;**

Bene n.25

Box auto al primo piano, della superficie di circa 15.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 17 cat. F/3;**

Bene n.26

Box auto al primo piano, della superficie di circa 15.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 18 cat. F/3;**

Bene n.27

Box auto al primo piano, della superficie di circa 14.90 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 19 cat. F/3;**

Bene n.28

Box auto al primo piano, della superficie di circa 30.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 20 cat. F/3;**

Bene n.29

Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 22.90 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 21 cat. F/3;**

Bene n.30

Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 22.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 22 cat. F/3;**

Bene n.31

Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 21.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 23 cat. F/3;**

Bene n.32

Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 18.50 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 24 cat. F/3;**

Bene n.33

Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 15.60 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 25 cat. F/3;**

Bene n.34

Box auto al primo piano interrato, della superficie di circa 22.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli **Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 26 cat. F/3;**

Bene n.35 Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 22.50 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 27 cat. F/3;

Bene n.36

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 22.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 28 cat. F/3;

Bene n.37

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 21.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 29 cat. F/3;

Bene n.38

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 21.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 30 cat. F/3;

Bene n.39

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 15.50 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 31 cat. F/3;

Bene n.40

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 22.00 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 32 cat. F/3.

Bene n.41

Box auto al secondo piano interrato, della superficie di circa 21.50 mq, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 33 cat. F/3.

Bene n.42

Deposito al piano terra accessibile direttamente dal cortile, censito in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 sub 34 cat. F/3.

Costituiscono beni comuni non censibili, i vani scala, il cortile e l'androne, la rampa e la corsia di accesso ai box, il lastrico di copertura, il giardino comune al secondo piano, censiti in NCEU del comune di Napoli Sez. STE foglio 4 p.lla 675 da sub 35 a sub 43.

Tutti gli immobili pignorati sono stati catastalmente soppressi per Demolizione totale avvenuta il 19.4.2011. Tuttavia si evidenzia che il sub 3 della p.lla 43, per quanto oggetto dell'ipoteca rep. 5496 del 2008 è assorbito nel procedimento esecutivo immobiliare rge 119/2025 riunito al presente Rge 285/2021

Tutti gli immobili costituenti il presente lotto unico sono intestati a IMMOBILIARE ARCOBALENO SRL con sede in Napoli - C.F. 05165361212 per la proprietà di 1/1

Descrizione del contesto

Il compendio pignorato è ubicato nel quartiere Stella, in una zona popolare a prevalente destinazione residenziale, nelle immediate vicinanze del Bosco di Capodimonte, dell'Ospedale CTO e dell'ingresso alla Tangenziale di Napoli ed a ridosso di via Capodimonte, lungo un asse viario, Salita Capodimonte, non servito dalla viabilità pubblica. Si rappresenta che la categoria F/3 è da ritenersi "provvisoria" e pertanto sarà necessario, da parte dell'eventuale aggiudicatario, censire i singoli immobili attribuendo le categorie definitive (categoria A- categoria C, ecc.), laddove venisse modificato lo stato dei luoghi. Si rappresenta inoltre che l'Agenzia delle Entrate potrebbe, d'ufficio, richiedere il censimento degli immobili con le categorie definitive e/o effettuare un accertamento al fine di verificare l'eventuale variazione dello stato dei luoghi rispetto a quello attuale in cui i cespiti si trovano, in stato di abbandono e non utilizzabili. Si rappresenta ancora, che l'Agenzia delle Entrate potrebbe erogare sanzioni pecuniarie per l'omesso accatastamento degli immobili.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale attuale

Come già chiarito, gli immobili pignorati sono stati accatastati con categoria F/3, in corso di costruzione, pertanto sono stati depositati esclusivamente elaborati planimetrici che rappresentano la distribuzione dei cespiti nei fabbricati (cfr. Allegato 2-doc.3 della Ctu). Non vi sono pertanto planimetrie catastali con cui poter confrontare lo stato attuale. Le planimetrie storiche rinvenute, si riferiscono ai dati catastali soppressi ed allo stato dei luoghi precedente alla demolizione totale.

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella sua trascrizione, rappresentano i dati che i cespiti avevano antecedentemente al pignoramento poiché, come già chiarito, tutti gli immobili pignorati, alla data del pignoramento, erano stati catastalmente soppressi per Demolizione totale avvenuta il 19.4.2011 e, per quanto fossero stati ricostruiti, non erano stati denunciati in catasto con i nuovi dati di censimento.

Nei titoli di acquisto a favore della società eseguita e nei titoli di provenienza ventennale, i dati catastali coincidono con quelli che individuavano i cespiti all'epoca dei trasferimenti.

Storia catastale

□ FABBRICATO B – P.LLA 678 (EX P.LLA 49)

I cespiti di cui al pignoramento hanno gli stessi identificativi catastali dall'Impianto meccanografico del 30.6.1987 ed in seguito a DEMOLIZIONE TOTALE del 19/04/2011 Pratica n. NA0384596 in atti dal 19/04/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 43803.1/2011) sono stati catastalmente soppressi. In seguito all'autorizzazione del GE, la scrivente ha provveduto all'accatastamento (costituzione) dei cespiti edificati in seguito alla demolizione, come già precedentemente indicato.

□ FABBRICATO C – P.LLA 675 (EX P.LLA 43)

I cespiti di cui al pignoramento hanno gli stessi identificativi catastali dall'Impianto meccanografico del 30.6.1987 ed in seguito a DEMOLIZIONE TOTALE del 19/04/2011 Pratica n. NA0384596 in atti dal 19/04/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 43803.1/2011) sono stati catastalmente soppressi. In seguito all'autorizzazione del GE, il Ctu ha provveduto all'accatastamento (costituzione) dei cespiti edificati in seguito alla demolizione.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Per una compiuta e dettagliata rappresentazione della situazione edilizia ed urbanistica si riporta alla Ctu la quale rappresenta che "le complesse vicende urbanistiche e le sostanziali difformità contestate dai tecnici dell'UTC, non consentono di pronunciarsi sulla possibilità di sanatoria degli abusi, anzi, conducono ad una forte incertezza riguardo alla possibilità di poterli regolarizzare e riguardo alla possibilità che possano essere, allo stato, rilasciate nuove autorizzazioni edilizie per poter concludere le opere edili fondamentali a rendere fruibili gli immobili.

Gli abusi contestati inoltre, non possono essere sanati in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. Analizzata e descritta la condizione urbanistica degli immobili pignorati, lo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, preso atto delle difformità contestate dai tecnici dell'UTC, l'eventualità emersa dai contenziosi che siano stati effettuati sconfinamenti ed annessione di proprietà aliene e, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, il Ctu ha valutato, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Il compendio pignorato, considerate le vicende urbanistiche, lo stato di abbandono e la non utilizzabilità dei cespiti, è privo di certificato di agibilità.

Per ogni ed ulteriore approfondimento si confronti la Relazione di stima pubblicata ai sensi di legge.

Il compendio pignorato è nella detenzione della società esecutata ed è attualmente in stato di abbandono e non utilizzabile.

PREZZO BASE D'ASTA EURO 540.000,00 OLTRE IVA SE DOVUTA

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE EURO 405.000,00 OLTRE IVA SE DOVUTA

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI
EURO 10.000,00**

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM SERVIZI SRL**

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott. Paolo Liguoro.

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 (<http://www.doauction.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), 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.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- a).**i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).**l'indirizzo della 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 (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), 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;
- 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:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata 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: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

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

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

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

-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 all'indirizzo mail del professionista delegato paolo.liguoro@odcecnapoli.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.

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 aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli** recante il seguente codice Iban: **IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE)** dell'importo della cauzione;

Il bonifico, con causale *“Proc. Esecutiva n. 285/2021 Lotto unico cui è abbinata la 119/2025 R.G.E. 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 delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.doauction.it attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (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.
- il 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 che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

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 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

-inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona **sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi Rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.**

In particolare:

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

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

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

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

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

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

-qualora vengano effettuate 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 l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

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

-qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

-qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

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

SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al ***“Proc. ESECUTIVA RGE 285 /2021 cui è abbinata la 119/2025 R.G.E.”*** o con 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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c..

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.

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico (**pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista**).

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al ***Proc. ESECUTIVA RGE 285 /2021 cui è abbinata la 119/2025 R.G.E.”*** o con 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.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

PRECISAZIONI

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.

Il bene 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.

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

Ogni onere fiscale 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.

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 ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – 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 a: **i)** determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; **ii)** a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; **iii)** a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Dott. Paolo Liguoro, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una 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.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

PUBBLICITA' 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. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b).** inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli accessibile da

www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.it), nonché sui siti web www.asteannunci.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 Aste Giudiziarie 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;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Dott. Paolo Liguoro sito in Sant’Anastasia (Na) alla Via Capodivilla n. 15 – Tel. pbx 0818990087 – email paololiguoro2007@gmail.com.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato

Dott. Paolo Liguoro