

Avv.Orsolina Ciccone
Via Cupa Piediterra,n.35
80044 Ottaviano (NA)
studiolegale.orsolinaciccone@gmail.com
Tel e fax 0813624388

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 419/2025 PROMOSSA DA *Omissis ex art. 147 d.lgs 319/17* IN DANNO DI *Omissis ex art. 147 d.lgs 196/03*

L'avv. Orsolina Ciccone, con studio in Ottaviano (NA), via Cupa Piediterra n. 35, delegata alla vendita dei beni, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, in virtù di ordinanza del 25 maggio 2026, emessa dal G.E. del Tribunale di Napoli, dott.ssa Miriam Valenti, letta la relazione notarile e la relazione di stima *ex lege* 302/98, agli atti della procedura, letti gli art. 591 bis, 570 c.p.c., 173 quater disp.att c.p.c.

AVVISA

VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA CON EVENTUALE GARA CON MODALITA' ASINCRONA

che il giorno 15.12.2026, ore 14,30, presso il suo studio in Ottaviano (NA), alla via Cupa Piediterra n. 35, **procederà alla vendita telematica, con eventuale gara con modalità asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** dei seguenti beni:

LOTTO UNO:

1)Piena e intera proprietà di appartamento al piano primo nel Comune di Napoli, al Corso Malta, 169, Scala A, Interno 6, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, composto da ingresso, tre vani, di cui uno doppio, cucina, bagno, corridoio ed un balcone. Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato urbano articolantesi su più livelli, catastalmente dal piano terra al piano settimo, oltre il piano seminterrato, composto di due corpi scala con ascensore.

DATI CATASTALI:

1)appartamento sito in Napoli, Corso Malta n. 169, scala A, int. 6, primo piano, presente in N.C.E.U. alla sezione VIC, foglio 3, p.lla 69, sub 12, zona cens. 8, Cat A/2, P1, cl. 4, cons. 6 vani, sup. cat. mq 114, totale escluse aree scoperte mq. 110, r.c. 635,24.

CONFINI:

Il Lotto Uno confina con cassa della scala A, con pianerottolo della scala A, con Corso Malta in proiezione, con appartamento distinto col numero interno 5 della stessa scala A, con cortile in proiezione e con appartamento distinto col numero interno 9 della scala B.

PROVENIENZA: il bene è pervenuto al debitore, in virtù di atto di compravendita del 07-12-1994, ricevuto dal Notaio Plinio Varcaccio Garofalo di Napoli, numero 23706 di repertorio, trascritto a Napoli 1 il 20-12- 1994 ai numeri 22160/14769, da potere di "[omissis]" (per la nuda proprietà in

ragione di 1/3 e per la piena proprietà in ragione di 2/3) e “[omissis]” (per il diritto di usufrutto in ragione di 1/3), relativamente alla quota di 1/2 (l’altra acquirente per la quota di 1/2 è “[omissis]”), nonché in virtù di atto di compravendita del 16-09-2004, ricevuto dal Notaio Carlo Iaccarino di Napoli, numero 311312 di repertorio, trascritto a Napoli 1 il 07-10- 2004 ai numeri 27647/16679, da potere di “[omissis]”, relativamente alla residua quota di 1/2.

Per una migliore descrizione e identificazione dei beni, si rinvia alla relazione tecnica a firma dell’esperto del 15.01.2026, che deve essere consultata dall’offerente, alla quale si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.

Valore d’asta: € 157.000,00 (eurocentocinquantasettemila/00)

Offerta minima: € 117.750,00 (eurocentodiciassettemilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo: € 3.000,00 (eurotrecentomila/00)

Termine per la presentazione delle offerte: Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita, ossia entro il 14 dicembre 2026.

Le offerte d’acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

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. Orsolina Ciccone.

La vendita si terrà il giorno 15 dicembre 2026 ore 14,30 e seguenti; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all’avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

STATO DI POSSESSO

Il Lotto UNO messo in vendita risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

In perizia, l’esperto ha precisato che:” Non sussiste conformità allo stato di fatto delle planimetrie in atti del catasto del 29-04-1964 (quanto all’unità negoziale 1); in quanto il primo immobile presenta delle variazioni distributive interne e l’inversione del balcone della ex cucina con la finestra dell’ex wc (ora rispettivamente wc e cucina). Il fabbricato urbano di cui è parte il compendio staggito ricade in Zona “Bb” “Espansione recente” della Variante al PRG del Comune di Napoli (rif. TAV. 6 - zonizzazione), la quale è disciplinata dall’art.33 delle Norme di Attuazione. Non ricade in area sottoposta al Vincolo Paesaggistico di cui al D.L. n.42 del 22-01-2004, Parte Terza - Beni paesaggistici ex legge 29-06-1939 n.1497 (rif. TAV.13 - vincoli paesaggistici). Non ricade, inoltre, in area di interesse Archeologico di cui al predetto strumento 24 urbanistico vigente (rif. TAV.14 - vincoli e aree di interesse archeologico). Non rientra, infine, nelle aree di pericolosità idraulica e di frana di cui al richiamato strumento urbanistico vigente. La costruzione di cui è parte la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all’introduzione dell’obbligo di preventivo titolo edilizio (giusto quanto riportato nel titolo di provenienza del 07-12-1994 in favore dei debitori esecutati, giusta la qualità

di "ente urbano" a far data dal 30-04-1962 della zona di terreno sulla quale insiste il fabbricato urbano di cui è parte l'immobile staggito, distinta con la p.lla 69 del foglio 82, giusta la data di inserimento della planimetria catastale del bene in atti al censuario del 29-04-1964, nonché giusta la carta realizzata dalla STR - Società Topografica Rilievi Aerofotogrammetrici - di Napoli su levata del 1965 da cui si rileva la presenza del fabbricato di cui è parte l'immobile in questione). In particolare, accertata l'epoca di costruzione, anteriore al primo settembre 1967, il requisito sostanziale di validità degli atti notarili sussiste sempre, per una sorta di riconoscimento di regolarità urbanistica ex lege ai fini della commerciabilità dei beni (cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato). Dunque nel caso di edifici costruiti anteriormente al primo settembre 1967, come nel caso di specie, si è in presenza di immobili sempre commerciabili, cosicché non è necessario verificare ai fini della ricevibilità dell'atto: - se il fabbricato sia stato costruito previo rilascio o in assenza di licenza edilizia ovvero in totale difformità da essa; - se vi siano stati abusi anteriormente al primo settembre 1967 e se per la loro gravità siano tali da incidere sulla commerciabilità del fabbricato; l'unica verifica di carattere sostanziale nel caso di specie concerne pertanto l'epoca di effettiva costruzione (cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato). Il bene in questione presenta, però, una diversa distribuzione degli ambienti interni, con l'eliminazione del divisorio nell'ambiente soggiorno, con la riduzione del corridoio, con l'ampliamento dell'ex wc e l'inversione del wc con la cucina, nonché con l'inversione del balcone della ex cucina con la finestra dell'ex wc (ora rispettivamente wc e cucina). Per dette difformità occorre istruire una pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare l'attuale stato di fatto, difforme dall'elaborato planimetrico catastale del 29-04-1964 (quale unico elaborato grafico in atti). Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) è legittimo, in quanto la costruzione è avvenuta in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio, mentre non è regolare sotto il profilo urbanistico, stante le accertate difformità dall'elaborato planimetrico catastale, per cui si rende necessario istruire una pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzarne l'attuale stato di fatto. Le consistenze immobiliari pignorate non risultano dotate di certificazione di agibilità e/o abitabilità (*) - o quantomeno non reperite in atti. Inoltre, le predette consistenze immobiliari, non risultano dotate di "Attestato di Prestazione Energetica A.P.E." (**) - di cui al D.L.vo 192/2005 modificato dal D.L. 63/2013 e convertito con modificazioni dalla L. 90/2013 - (validità 10 anni / edifici residenziali) - o quantomeno non reperite in atti... la norma non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata, in quanto la normativa comunitaria di riferimento non ha l'obiettivo di disciplinare anche le vendite coattive, perché è destinata alla regolazione dei rapporti negoziali (e tale non è la vendita forzata); dunque non si rende necessario provvedere all'acquisizione della certificazione energetica A.P.E. - (come nel caso di specie) Infine, le suddette consistenze immobiliari (da indagini eseguite), non risultano dotate di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio dei beni stessi di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii - o quantomeno non reperite in atti. Non si rileva la presenza di servitù sul compendio staggito, identificato con gli attuali dati catastali. Non si rileva, inoltre, che il compendio staggito sia gravato da pesi quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sui beni dei debitori pignorati sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. Non si rileva, altresì, che il diritto sul compendio immobiliare dei debitori pignorati sia costituito a favore di un soggetto privato (persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) o a favore di un soggetto pubblico (amministrazione statale o azienda autonoma dello Stato). Non si rileva, infine, dalle visure catastali storiche delle zone di terreno sulle quali insiste il complesso immobiliare staggito, che dette ultime (ovvero che le predette zone di terreno) risultino essere state in ditta di un livellario e/o di un concedente (sin dall'impianto meccanografico). Si rileva, invece, da ispezioni ipotecarie per immobile, che la consistenza pignorata, individuata con l'unità negoziale 1, fa parte di un fabbricato che rientra nella delimitazione dei perimetri di contribuzione di un comprensorio consortile, ovvero di quello di "Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla", c.f. 80015070636, giusto atto amministrativo della Regione Campania del 13-09-1934 rep. 4984, trascritto a Napoli 1 in data 13-12-2013 ai nn. 38174/26035. da cui si rileva che il predetto immobile ricade nella delimitazione

dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile...e risulterebbe tutt'ora tenuto a corrispondere un contributo economico annuale al Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla, sebbene il Consiglio Comunale di Napoli, con nota allegata, abbia discusso sulla possibilità di verificare di mettere in atto tutte le procedure idonee affinché i cittadini napoletani, in particolare quelli residenti nella Zona Est, ovvero ricadenti del territorio della IV Municipalità (S.Lorenzo, Vicaria, 43 Poggioreale, Zona Industriale), non versino più il contributo in questione... Si parla di un contributo di importo piuttosto trascurabile. Per le parti comuni degli edifici dovrà farsi riferimento all'art. 1117 del c.c. nonché a quanto riportato nei titoli di provenienza e nelle note di trascrizione degli stessi. Si rileva la sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate, inerenti alla gestione ordinaria pari complessivamente ad €. 958,15, nonché inerenti alla gestione straordinaria pari complessivamente ad €. 333,00. Si rileva altresì la sussistenza di spese condominiali inerenti ai lavori di rifacimento del terrazzo, deliberati, detti ultimi, per l'importo complessivo di €. 90.000,00, la cui quota ricadente sull'immobile in oggetto corrisponde ad €. 1.312,20, quale fondo cassa. Mentre sono in discussione le opere di ristrutturazione delle facciate esterne. L'importo di spesa mensile della rata condominiale è di €. 52,00, comprensiva del servizio di portierato. Il fabbricato urbano di cui è parte il cespite pignorato necessita di opere di manutenzione straordinaria, alle facciate ed in particolare ai balconi aggettanti. La valutazione attribuita al compendio pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del complesso immobiliare, nonché degli oneri amministrativi e catastali di regolarizzazione urbanistica, degli oneri condominiali pregressi e delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata”.

LOTTO DUE:

1) Piena e intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Napoli, alla Via Marco Aurelio Severino, 43, Scala B, Interno 2, avente accesso dalla porta a destra per chi, uscendo dall'ascensore giunge al piano, composto da ingresso, tre vani, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre balconi. Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato urbano articolantesi su più livelli, catastalmente dal piano terra al piano ottavo, oltre il piano seminterrato, composto di quattro corpi scala con ascensore.

DATI CATASTALI:

1) appartamento sito in Napoli, alla via Marco Aurelio Severino n. 43, Scala B, Interno 2, primo piano, riportato nel N.C.E.U. alla sezione SCA, foglio 21, p.lla 195, sub 41, cat. A/3 (abitazioni di tipo economico), P1, cl. 6, z.c. 3, vani 5, s.c. mq 91, totale escluse aree scoperte mq 86, r.c. €. 748,86;

CONFINI:

Il Lotto Due confina con Via Scipione Rovito in proiezione, con appartamento con ingresso dalla scala A, con cortile interno in proiezione e con altro appartamento della stessa scala B;

PROVENIENZA: il bene è pervenuto alla debitrice in virtù di atto di compravendita del 28-10-2004, ricevuto dal Notaio Carlo Iaccarino di Napoli, numero 312452 di repertorio, trascritto a Napoli 1 il 15-11-2004 ai numeri 31675/18888, da potere della società “[omissis]”.

Per una migliore descrizione e identificazione dei beni, si rinvia alla relazione tecnica a firma dell'esperto del 15.01.2026, che deve essere consultata dall'offerente, alla quale si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica degli stessi.

Valore d'asta: € 162.000,00 (eurocentosessantaduemila/00)

Offerta minima: € 121.500,00 (eurocentoventunomilacinquecento/00)

Rilancio minimo: € 3.000,00 (eurotre mila/00)

Termine per la presentazione delle offerte: Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita, ossia entro il 14 dicembre 2026.

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia e a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

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. **Orsolina Ciccone**.

La vendita si terrà il giorno 15 dicembre 2026 ore 14,30 e seguenti; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

STATO DI POSSESSO

Il **Lotto DUE** messo in vendita risulta libero da persone.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

In perizia, l'esperto ha precisato che :*Non sussiste conformità allo stato di fatto delle planimetrie in atti del catasto del 23-08-1962 (quanto all'unità negoziale 2)... il secondo immobile presenta un accesso che dalla cucina conduce al balcone, non riportato, quest'ultimo, nel grafico catastale. Il fabbricato urbano di cui è parte il compendio staggito ricade in Zona "A" "Insediamenti di interesse storico" della Variante al PRG del Comune di Napoli (rif. TAV 6 - zonizzazione) e non vi sono specificazioni (rif. TAV.8 - specificazioni), nel caso in questione l'immobile è un'unità edilizia di base otto/novecentesca e novecentesca, originaria o di ristrutturazione a blocco (rif. TAV.7 - centro storico - classificazione tipologica). Non ricade in area sottoposta al Vincolo Paesaggistico di cui al D.L. n.42 del 22-01-2004, Parte Terza - Beni paesaggistici ex legge 29-06-1939 n.1497 (rif. TAV.13 - vincoli paesaggistici). Non ricade, inoltre, in area di interesse Archeologico di cui al predetto strumento urbanistico vigente (rif. TAV.14 - vincoli e aree di interesse archeologico). Non rientra, infine, nelle aree di pericolosità idraulica e di frana di cui al richiamato strumento urbanistico vigente. La costruzione di cui è parte la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio (giusto quanto riportato nel titolo di provenienza del 28-10-2004 in favore della debitrice esecutata, giusta la qualità di "ente urbano" a far data dal 30-04-1962 della zona di terreno sulla quale insiste il fabbricato urbano di cui è parte l'immobile staggito, distinta con le p.lle 194-195-196 del foglio 56, giusta la data di inserimento della planimetria catastale del bene in atti al censuario del 23-08-1962, nonché giusta la carta realizzata dalla STR - Società Topografica Rilievi Aerofotogrammetrici - di Napoli su levata del 1965 da cui si rileva la presenza del fabbricato di cui è parte l'immobile in questione). In particolare, accertata l'epoca di costruzione, anteriore al primo settembre 1967, il requisito sostanziale di validità degli atti notarili sussiste sempre, per una sorta di riconoscimento di regolarità urbanistica ex lege ai fini della commerciabilità dei beni (cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato). Dunque nel caso di edifici costruiti anteriormente al primo settembre 1967, come nel caso di specie, si è in presenza di immobili sempre commerciabili, cosicché non è necessario verificare ai fini della*

ricevibilità dell'atto: - se il fabbricato sia stato costruito previo rilascio o in assenza di licenza edilizia ovvero in totale difformità da essa; - se vi siano stati abusi anteriormente al primo settembre 1967 e se per la loro gravità siano tali da incidere sulla commerciabilità del fabbricato; l'unica verifica di carattere sostanziale nel caso di specie concerne pertanto l'epoca di effettiva costruzione (cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato). Si rileva, inoltre, che per abusi commessi in fase di costruzione del fabbricato immobiliare, di cui è parte il cespite pignorato, consistenti nell'avanzamento delle pareti di tomagno esterne al piano attico, con conseguente aumento di superficie, nella realizzazione di balconi, così come prevista per i piani sottostanti, nella trasformazione dell'alloggio portiere al piano terra in negozi commerciali e nella trasformazione dell'androne dell'edificio su Via Rovito in negozio commerciale, è stata presentata al Sindaco del Comune di Napoli in data 24-03-1986, prot. gen. 97507, idonea domanda di condono, con conseguente pagamento a titolo di oblazione delle seguenti somme di danaro (sul c/c 255000 intestato a "Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio"): - lire 417.000 presso l'Ufficio Postale di Napoli 22 il 14-02-1986, versamento n. 2259; - lire 100.000 presso l'ufficio Postale di Napoli 22 il 14-02-1986, versamento n. 0058; - lire 100.000 presso l'Ufficio Postale di Napoli 22 il 14-02-1986, versamento n. 0057. Il bene in questione presenta, però, un accesso dalla cucina al balcone, non riportato nell'elaborato planimetrico catastale del 23-08-1962 (quale unico elaborato grafico in atti). Per detta difformità occorre istruire una pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare l'attuale stato di fatto, difforme dal citato elaborato planimetrico catastale. Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 2) è legittimo, in quanto la costruzione è avvenuta in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio, mentre non è regolare sotto il profilo urbanistico, stante l'accertata difformità dall'elaborato planimetrico catastale, per cui si rende necessario istruire una pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzarne l'attuale stato di fatto. Quanto alla domanda di condono, completa del pagamento dell'oblazione autodeterminata, si ritiene che detta ultima riguardi di fatto alcune porzioni dello stabile di cui è parte l'immobile pignorato. [Si rappresenta che per entrambi gli immobili è stata presentata regolare istanza di accesso agli atti allo sportello unico dell'edilizia privata del Comune di Napoli, senza però reperire alcuna pratica edilizia in ordine agli stessi]. Le consistenze immobiliari pignorate non risultano dotate di certificazione di agibilità e/o abitabilità (*) - o quantomeno non reperite in atti. Inoltre, le predette consistenze immobiliari, non risultano dotate di "Attestato di Prestazione Energetica A.P.E." (**) - di cui al D.L.vo 192/2005 modificato dal D.L. 63/2013 e convertito con modificazioni dalla L. 90/2013 - (validità 10 anni / edifici residenziali) - o quantomeno non reperite in atti... la norma non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata, in quanto la normativa comunitaria di riferimento non ha l'obiettivo di disciplinare anche le vendite coattive, perché è destinata alla regolazione dei rapporti negoziali (e tale non è la vendita forzata); dunque non si rende necessario provvedere all'acquisizione della certificazione energetica A.P.E. - (come nel caso di specie) Infine, le suddette consistenze immobiliari (da indagini eseguite), non risultano dotate di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio dei beni stessi di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii - o quantomeno non reperite in atti. Non si rileva la presenza di servitù sul compendio staggito, identificato con gli attuali dati catastali. Non si rileva, inoltre, che il compendio staggito sia gravato da pesi quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sui beni dei debitori pignorati sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. Non si rileva, altresì, che il diritto sul compendio immobiliare dei debitori pignorati sia costituito a favore di un soggetto privato (persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) o a favore di un soggetto pubblico (amministrazione statale o azienda autonoma dello Stato). Non si rileva, infine, dalle visure catastali storiche delle zone di terreno sulle quali insiste il complesso immobiliare staggito, che dette ultime (ovvero che le predette zone di terreno) risultino essere state in ditta di un livellario e/o di un concedente (sin dall'impianto meccanografico). Per le parti comuni degli edifici dovrà farsi riferimento all'art. 1117 del c.c. nonché a quanto riportato nei titoli di provenienza e nelle note di trascrizione degli stessi. Non si rileva la sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate, inerenti alla gestione ordinaria e

straordinaria, in quanto non risultano di fatto documentate, pertanto a scopo cautelativo si considera la somma di €. 5.000,00 (circa), stante l'inutilizzo del predetto bene da oltre 6 mesi, a seguito del decesso dei familiari dei debitori. Il fabbricato urbano di cui è parte il cespite pignorato necessita di opere di manutenzione straordinaria, alle facciate ed in particolare ai balconi aggettanti. La valutazione attribuita al compendio pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del complesso immobiliare, nonché degli oneri amministrativi e catastali di regolarizzazione urbanistica, degli oneri condominiali pregressi e delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata”.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite **il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, attraverso il Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)**, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. 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 al modulo web “Offerta telematica” sopra indicato che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare **l'offerta dovrà contenere** i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015:

A. I dati del presentatore: dati anagrafici, quelli di residenza, di domicilio, stato civile;

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) e i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altro soggetto, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) e i contatti;

D. L'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati del versamento della cauzione e i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), con la precisazione che in fase di compilazione dell'offerta, 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 della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

F. All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché del coniuge in comunione legale dei beni;

- la 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;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con copia di un 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);

- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento d'autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- 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)**;

- se l'offerta è 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**; nella ipotesi di vendita in più lotti la predetta limitazione opera in relazione al singolo lotto.

G. In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- **sottoscritta con firma digitale e trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- oppure **direttamente trasmessa** a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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. D.p.r. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente). 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, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

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

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti PagoPA" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile,, l'offerta va formulata mediante invio, a mezzo di posta elettronica certificata, all'indirizzo pec del professionista delegato orsolina.ciccione@pecavvocatinola.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, l'offerta s'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.

La cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata necessariamente in un'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 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). Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 419/2025 R.G.E., lotto n. 1, lotto n.2 , 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 gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; 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. - che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie; - che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul rapporto bancario della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del rapporto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

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

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata.

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

verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli art. 571 ss. C.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute in ordinanza.

L'offerta presentata è irrevocabile.

2) In caso di un'unica offerta ammissibile ; a) *se l'offerta è 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 è inferiore al valore d'asta, indicato nell'avviso di vendita, ma comunque in misura almeno pari all'offerta minima, l'offerta sarà accolta, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c. nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.*

3) In caso di più offerte ammissibili, si procederà:

*a) in primo luogo e **IN OGNI CASO** alla gara ex art. 573 c.p.c. con le modalità determinate della gara telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, 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 art. 588 e 589 c.p.c..*

L'offerta minima di rilancio per l'acquisto deve essere pari, per il Lotto UNO, ad € 3.000.00 (eurotremila/00).

L'offerta minima di rilancio per l'acquisto deve essere pari, per il Lotto DUE, ad € 3.000.00 (eurotremila/00).

Il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della **gara telematica asincrona** sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**:

- 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 ha fissato 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 dell'ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle **ore 11:00 del giorno 17 dicembre 2026, ossia il 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 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);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;
- qualora il termine finale della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo. Il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica.

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

- A tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- Al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (salva la possibilità per il professionista di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate ovvero le offerte prive della documentazione indicata nella predetta ordinanza a pena di inammissibilità.

4) Ai sensi dell'art. 161 bis disp. Att. C.p.c., il rinvio della vendita, qualora siano state eseguite correttamente tutte le formalità di rito, potrà essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 e 580 c.p.c.;

5) Nel caso di istanze di assegnazione depositate, tempestivamente, nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., il professionista delegato deve provvedere sull'istanza di assegnazione, 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 sia inferiore al valore d'asta.

In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista delegato procederà come segue:

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Il saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita dovrà essere versato nel termine perentorio e improrogabile di 120 (centoventi) giorni (termine sostanziale e come tale NON SOSPESO durante il periodo feriale – Cass. civ sez III n.18421/2022) dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (e anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso sia indicato un termine superiore rispetto a quello sopra indicato)

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 "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 419/2025" 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 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico). In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo e con le stesse modalità dovrà altresì versare il fondo spese : -o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n 419/2025" 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. A pena d'inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario,

somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa inferiore determinazione a cura del professionista a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali a titolo forfettario, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

2) Se l'esecuzione si svolge su impulso o con l'intervento di un creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del T.U. legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) avrà versato il saldo prezzo, nelle modalità di cui sopra e le spese di trasferimento, parimenti come sopra indicate, il professionista delegato verserà al creditore fondiario una somma pari all' 80% del prezzo, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, ed, in ogni caso, nei limiti della parte del suo credito coperto da ipoteca, ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo, ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41, d.lgs. n. 385 del 1993 e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

3) Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 585, terzo comma c.p.c., dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

4) DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO: Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., 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 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. A tal fine, potranno utilizzarsi i modelli "antiriciclaggio", presenti sul sito del Tribunale di Napoli, nella sezione "modulistica". Nell'ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme, versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione, saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo, eccedente l'importo della cauzione, incamerata dalla procedura, verrà restituita all'aggiudicatario, con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

5) In caso d'inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate per cauzione saranno acquisite a titolo di multa, il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c..

6) La vendita - che si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento - avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, 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, inconoscibili o 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.

7) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri, anche successivi alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellati, salvo espressa dispensa, a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.

8) Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, è attuata dal custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c., salvo che l'aggiudicatario e/o l'assegnatario lo esoneri.

Le spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto sono a carico dell'aggiudicatario.

9) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad I.V.A., la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o al massimo **improrogabilmente** nei 60 gg. dall'aggiudicazione definitiva.

10) La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario.

11) L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del Testo unico di cui al D.P.R. 380/01 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché di ogni altra norma applicabile. *Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.*

12) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante:

1) **Inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie.**

2) **Inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché 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;**

3) **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;**

4) **Invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;**

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;**

SI AVVERTE

- Che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss., tutte le attività che debbono essere compiute dal Giudice dell'esecuzione o davanti al Giudice dell'esecuzione e/o dal cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato nei luoghi indicati nel presente avviso;
- Che, 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 e, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo o, comunque, prendendo contatto con il custode. Maggiori informazioni potranno essere fornite da questo professionista delegato e custode, avv.to Orsolina Ciccone ai nn.0813624388 o 3291526047, anche per chiarimenti tecnici.

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

Ottaviano, 14 settembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Orsolina Ciccone