

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. **Stefano Sorgente**, professionista delegato per le operazioni di vendita ex art. 569 e 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n.r.e. 222/2025;

visti l'ordinanza di delega emessa dal G.E. dott.ssa Miriam Valenti data 23 luglio 2026, gli artt. 569 e ss. c.p.c. ed il d.l. n. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015

AVVISA

che il giorno **19 GENNAIO 2027** alle **ore 15,00** presso il proprio studio in Napoli alla via Po n. 1 parco Parva domus, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICHE

E CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA

del bene immobile di seguito descritto, alle condizioni e modalità di seguito riportate.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio a Cremano (NA), alla via Cupa San Michele n. 11, piano 3, composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina abitabile, due bagni, veranda ripostiglio e balcone. L'immobile è dotato di posto auto scoperto di proprietà nel cortile comune. Lo stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: 1) una diversa distribuzione degli spazi interni; 2) trasformazione del balcone a nord in veranda. Per gli abusi di cui al punto 1) può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/2001. Gli abusi di cui al punto 2) non sono sanabili, andrà ripristinato lo *status quo ante*. L'edificio è stato realizzato in virtù di Licenza edilizia n. 112/1968 e relative varianti n. 2/1969 e n. 4/1971.

Confini: il cespite confina a nord con cortile privato, a ovest con cassa scala B e con appartamento scala B int. 5, a sud con Via Cupa San Michele e a est con fabbricato identificato al C.T. al foglio 2 particella 166.

Dati catastali: L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) con i seguenti dati: Foglio 2, Particella 165, sub. 28, cat. A/2, classe 5, cons. 6 vani, superficie catastale totale 85 m², superficie totale escluse aree scoperte 80 m², rendita catastale euro 635,24, via Sant'Anna n. 11, Scala B, Interno 6 Piano 3

Precisazioni: l'esperto ha relazionato che *"Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti presenti negli immobili ma poiché gli stessi sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08 è possibile sostituire il certificato di conformità con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI". La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come impiantista e deve*

essere supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione.

Il costo complessivo per l'ottenimento della DIRI è pari a circa € 1.300,00.

È stato rinvenuto l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) in allegato all'atto di compravendita del 18.09.2014 per Notaio Giuseppe Grosso". Infine, sussistono morosità condominiali come da perizia estimativa cui si rimanda.

Stato di occupazione: occupato da terzi con contratto di locazione avente data anteriore al pignoramento.

Regolarità urbanistica ed edilizia: secondo quanto riferito dall'esperto stimatore, *"In base al Report di Destinazione Urbanistica emerge che la particella 165 del foglio 2 rientra: - in zona "B - Aree totalmente o parzialmente edificate", disciplinata dall'articolo 16 delle NTA del vigente PRG; - in zona "R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale" disciplinata dall'articolo 13 delle NTA del vigente PTP; - nella Perimetrazione del Centro Abitato approvato con deliberazione di C.C. n. 82/1982; ... Il fabbricato in cui ricade l'unità oggetto del presente procedimento è stato edificato in virtù di Licenza edilizia n.112/1968 e relative varianti n. 2/1969 e n. 4/1971. In allegato all'allegata pratica edilizia riferita alla Variante n. 4_71 è stata rinvenuta **Abitabilità** rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano il 06.08.1971 ... Dagli esiti delle ulteriori richieste di informazione di titoli abilitativi per le modifiche rilevate, si attesta che non risultano pervenute presso gli Uffici competenti istanze di autorizzazioni lavori presso la municipalità di competenza, né sussistono fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi. ... L'immobile è di fatto destinato ad abitazione conformemente a quanto risulta al catasto e compatibilmente a quanto previsto nello strumento urbanistico comunale. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata al titolo edilizio si riscontrano difformità riferite a: 1) una diversa distribuzione degli spazi interni; 2) trasformazione del balcone a nord in veranda. ..., le suddette modifiche sono avvenute in assenza di titolo ... Dall'esame della documentazione acquisita e dello stato dei luoghi è emerso che la veranda prospiciente il cortile era in origine un balcone che, sebbene incluso nel perimetro della facciata, dotato di parapetto in muratura e già chiuso su tre lati, risulta essere stato integralmente chiuso mediante l'installazione di infissi sul lato prospiciente l'esterno, in allineamento con la facciata dell'edificio, in assenza di idoneo titolo edilizio. Tale intervento ha comportato la trasformazione di uno spazio originariamente qualificabile come pertinenza esterna (balcone/loggia) in ambiente chiuso stabilmente fruibile come superficie interna, con conseguente incremento della superficie utile (e del volume urbanisticamente rilevante), oltre a determinare una modifica del prospetto dell'edificio, per effetto dell'alterazione del rapporto pieni/vuoti visibile dall'esterno. L'intervento descritto non può essere ricondotto ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria né ad attività edilizia libera, configurandosi invece come intervento di ristrutturazione edilizia, per il quale era necessario il preventivo*

rilascio di idoneo titolo abilitativo, in conformità al D.P.R. n. 380/2001 e alla disciplina urbanistico-edilizia vigente. In assenza del suddetto titolo edilizio, l'opera deve qualificarsi come intervento edilizio eseguito in difformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente, con conseguente carattere abusivo. Fermo restando che l'eventuale sanabilità dell'intervento potrà essere valutata esclusivamente in sede amministrativa, previa verifica della sussistenza dei presupposti di legge, in questa sede deve considerarsi il ripristino dello stato dei luoghi quale unico strumento certo e immediato per il recupero della piena legittimità dell'immobile oggetto di accertamento. I costi per i lavori di ripristino dei luoghi consistenti nella rimozione e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta ammontano complessivamente a € 1.000,00. Con riferimento alla diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata, le opere eseguite rientrano nel novero della manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in quanto non hanno interessato le strutture portanti dell'edificio né hanno comportato modifiche di sagoma, volume o prospetti, risultando conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente. Tali interventi risultano tuttavia realizzati in assenza del prescritto titolo edilizio. La loro regolarizzazione potrà avvenire mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria, da individuarsi nella CILA in sanatoria, corredata dagli elaborati grafici dello stato legittimo e dello stato attuale, nonché dal pagamento della sanzione amministrativa prevista dalla normativa vigente, restando demandata alla competente autorità comunale ogni valutazione di merito. Il costo per regolarizzare delle suddette difformità interne si stima complessivamente in € 2.500,00 comprensivo delle spese tecniche e della sanzione amministrativa. Occorrerà infine provvedere agli opportuni aggiornamenti catastali mediante elaborazione di DOCFA per variazione della planimetria. I costi per detta pratica, comprensivi delle spese tecniche di presentazione della scheda di variazione, si stimano in € 300,00 circa".

Regolarità catastale: secondo quanto riferito dall'esperto stimatore, "... la superficie catastale indicata nella visura non risulta corrispondente a quella rilevata dalla scrivente, verosimilmente per un errore di rappresentazione in scala. ... Al mappale terreni correlato, il fabbricato in cui ricade l'immobile in oggetto è identificato con i seguenti dati: Foglio 2, particella 165. ... la particella 165 (corrispondente al fabbricato in cui ricade l'immobile) è correttamente introdotta in mappa al foglio 2. Si precisa che dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi i dati catastali non hanno subito variazioni oltre quelle d'ufficio. Nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, si rileva l'esatta rispondenza dei dati con le risultanze catastali. Preliminarmente si osserva che la planimetria catastale in atti presentata nel 2003 per variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 15732.1/2003) è, in realtà, perfettamente coincidente alla planimetria catastale d'impianto del 1971 e quest'ultima, a sua volta, è conforme con la planimetria allegata al titolo edilizio. ... Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale invece si riscontrano difformità riferite a: 1. una diversa distribuzione degli spazi interni 2. la trasformazione del

balcone a nord in veranda. Tali modifiche, in base agli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici comunali sono avvenute in assenza di titolo"

Il tutto così come meglio precisato, descritto e valutato nella relazione redatta dall'arch. Emma Ciampa, che deve essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne le spese per l'eliminazione degli illeciti urbanistici e catastali ed i pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

PREZZO DI RIFERIMENTO - VALORE D'ASTA:

euro 179.000,00 (centosettantanovemila virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE:

euro 134.250,00 (centotrentaquattromiladuecentocinquanta virgola zero zero) pari al 75% del prezzo di riferimento - valore d'asta

RILANCIO MINIMO PRESENTABILE:

euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero)

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate esclusivamente con modalità telematiche** ed essere trasmesse entro le ore 23.59 del giorno precedente la data della vendita e **quindi entro le ore 23.59 del giorno 18 GENNAIO 2027.**

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

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 e dell'ordinanza di delega.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società **Astalegale.net s.p.a.**;
il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it**;
il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Stefano Sorgente**.

L'offerta di acquisto può essere **formulata esclusivamente con le modalità telematiche**, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il sito del Portale delle Vendite Pubbliche nonché attraverso il portale del gestore della vendita.

L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015 con la precisazio-

ne che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta dovrà essere allegata la seguente documentazione: una fotocopia del documento di identità dell'offerente o altro documento equipollente ed il codice fiscale, nonché la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita acceso presso BANCA SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)** dell'importo della cauzione; 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo); se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta.

Per la **sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta**, in via alternativa l'offerta potrà essere: a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; b) 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. 32/2015, 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 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 (fermo restando che detta 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. 32/2015).

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** con la precisazione che: a) l'offerta si intende de-

positata 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 (euro 16,00) dovuto per legge con modalità telematica (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 informa che: a) 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, comma 1, D.M. 32/2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato: stefanosorgente@avvocatinapoli.legalmail.it; b) nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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.

L'importo della **cauzione nella misura pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, dovrà essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita acceso presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il codice IBAN sopra indicato.

Il bonifico con causale "*procedura esecutiva n. 222/2025 r.g.e., lotto unico, versamento cauzione*" dovrà essere effettuato in modo tale **che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica** con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro detto termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione sulle offerte, il gestore della vendita: a) 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; b) 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; c) in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il ge-

store renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione 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.

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.

L'**esame delle offerte** è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, il quale verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali di cui agli art. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

Si precisa che: a) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate; b) 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 pec o alla casella pec per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; c) nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre, il professionista verificherà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo conseguentemente all'esito alla abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato. Si precisa, altresì, che i dati personali di ciascun offerente non sono visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Infine, si precisa che qualora nel giorno ed all'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e deliberazione sulle stesse non si riscontri l'avvenuto accredito delle somme sul predetto conto corrente, l'offerta sarà considerata inefficace. Analogamente saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo di riferimento/valore base d'asta, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra precisate, le offerte con cauzione inferiore al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte,

in ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento 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/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, da indicarsi espressamente nel verbale; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c.

In tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI si procederà:

a) in primo luogo ed in ogni caso ad avviare la gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.* con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA sulla base **dell'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI, che non potranno essere inferiori a quanto di seguito indicato;** b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: 1) 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); 2) in caso di mancanza di rilanci, a parità di prezzo offerto, I) 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.

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 nel presente 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 nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In questo ultimo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Si precisa che:

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

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo 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 21 GENNAIO 2027.** La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità

dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

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

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

Al termine, il professionista delegato procederà **all'individuazione della migliore offerta** in conformità ai criteri suindicati.

In caso di aggiudicazione, il versamento del **saldo del prezzo** dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.**

Si precisa che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo alternativamente mediante: **a)** bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura, con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico; **b)** consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli procedura esecutiva n. 222/2025 r.g.e.*". In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa *ex art. 587 c.p.c.*.

Nello stesso termine e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa determinazione a cura del professionista delegato, per gli oneri tributari, i compensi e le spese di vendita, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale eccedenza al termine di tutte le operazioni delegate.

Qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., dovrà depositare, contestualmente al versamento del residuo prezzo, sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, sito in Napoli alla via Po n. 1 parco Parva domus, copia del contratto di mutuo e/o ogni altra documentazione inerente il finanziamento richiesto, ai fini

dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata) compresi gli accertamenti dal medesimo stimatore effettuati circa la regolarità urbanistica (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, V co. E 40, VI comma, legge n. 47/85 e ss. modifiche ed integrazioni). La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 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. Se esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno poste a carico dell'aggiudicatario. La liberazione dell'immobile, laddove occupato, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Qualora la vendita sia soggetta ad IVA, la parte è tenuta a versarla nei termini previsti o, al massimo, improrogabilmente, nei 120 giorni dall'aggiudicazione.

La proprietà del bene ed 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.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione, depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non ha avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non ha avuto luogo in quanto l'unica offerta è stata di importo inferiore al

valore d'asta;

c) la vendita non ha avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al valore d'asta.

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Al presente avviso di vendita, all'ordinanza di vendita ed alla relazione di stima viene data pubblicità, mediante:

a) inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490c.p.c., comma 1, almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

b) inserimento sui siti web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), www.asteanunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da 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, il valore d'asta e l'offerta minima, 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 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 Insta-

gram "astalegale_tribunalenapoli", a cura della Società Astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Maggiori informazioni saranno fornite da custode giudiziario, avv. Stefano Sorgente (tel. 081649044 - cell. 3334421542) disponibile, su appuntamento, per la visione dell'immobile da parte dei potenziali acquirenti secondo le seguenti **modalità di visita dei beni pignorati**: gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita ed a tal fine devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatti con il custode giudiziario, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode giudiziario. Inoltrata la richiesta, la visita avverrà nel più breve tempo possibile.

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

Napoli, lunedì 28 settembre 2026

SORGENTE STEFANO
Il professionista delegato
avv. SORGENTE STEFANO
ORDINE DEGLI AVVOCATI DI NAPOLI
23/09/2026 12:50:03
RSA/2048 DIS