

**AVVISO DI VENDITA**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**  
**QUINTA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GUGLIELMO MANERA*

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 542/2022 REG. ESEC. IMM.*

***PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GENNARO CASONIA***

L'Avv. Gennaro Casoria, codice fiscale CSR GNR 88E02 F839 H, con studio in Napoli (NA), alla Via Toledo n. 256 (*Palazzo Berio*), delegato, *ex art. 591-bis* del cod. proc. civ., dal G.E., Dott. Guglielmo Manera, per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espropriativa immobiliare in epigrafe indicata;

**visto** il provvedimento di delega del 18 giugno 2024, comunicato dalla Cancelleria il successivo 21 giugno 2024;

**accertata** la corrispondenza tra il diritto dei debitori esecutati indicato nell'atto di pignoramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documentazione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione;

in adempimento del provvedimento di delega di cui sopra;

**A V V I S A**

che, presso il proprio studio, **sito in Napoli (NA), alla Via Toledo n. 256 (*Palazzo Berio*)**, il giorno **22 luglio 2025, alle ore 17:00**, con il prosieguo, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE**  
**(CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)**

del **LOTTO UNICO** descritto in calce al presente atto.

\*\*\*

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

\*\*\*

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il **modulo web** “**Offerta telematica**” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica (<https://www.doauction.it>).

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le **23:59** del giorno precedente la data della vendita, cioè entro le **23:59** del **21 luglio 2025**.

La vendita si terrà il giorno **22 luglio 2025, alle ore 17:00**, con il prosieguo, in Napoli (NA), alla Via Toledo n. 256 (*Palazzo Berio*), presso lo studio dell'Avv. Gennaro Casoria. 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. Si precisa, inoltre, che, qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della stessa vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte.

\*\*\*

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA**

\*\*\*

**Il gestore della vendita telematica** è la società di seguito indicata: **EDICOM SERVIZI S.r.l.**

**Il portale del gestore della vendita telematica** è il sito *internet*: <https://www.doauction.it>

**Il referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Gennaro Casoria**.

\*\*\*

#### **OFFERTA**

\*\*\*

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica (<https://www.doauction.it>).

**L'OFFERTA TELEMATICA E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE TUTTI GLI ELEMENTI PREVISTI DALL'ART. 12 DEL D.M. N. 32/2015, E CIOE':**

- a)** i dati del presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale), il quale – come detto – non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, offerte per più soggetti;
- b)** 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;
- c)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f)** la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- g)** l'indicazione del referente della procedura;

- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e 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 devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;**
- n) l'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica di cui al comma 4 dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 ovvero l'indirizzo di posta elettronica certificata di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- p) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia di stima e di accettare il regolamento di partecipazione.

**DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita **EDICOM SERVIZI S.r.l.** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale Ordinario di Napoli, recante il seguente **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);**
- b) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e) 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;
- f) 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 conferita al soggetto che effettua l'offerta.

**SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:**

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

**1)** sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure:

**2)** trasmessa direttamente 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: **(i)** 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; **(ii)** il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4, del D.M. n.32 del 2015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 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, del D.M. n. 32 del 2015, che si verifichino nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, l'offerta medesima potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del professionista delegato: [avvgennarocasoria@pec.it](mailto:avvgennarocasoria@pec.it);
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si 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, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, previa documentazione, a cura dell'offerente, della tempestiva presentazione dell'offerta.

\*\*\*

<b>CAUZIONE</b>
-----------------

\*\*\*

La cauzione, **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita **EDICOM SERVIZI S.r.l.** aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale Ordinario di Napoli, recante il seguente *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).*

Il bonifico, con causale *“Proc. Esecutiva n. 542/2022 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 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 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 Ordinario di Napoli.

**Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e per 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, previo impulso del professionista delegato e a cura del gestore della vendita, sarà restituito al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico, con accredito 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, dell'IBAN del conto della procedura medesima sul quale effettuare il bonifico.

\*\*\*

## ESAME DELLE OFFERTE

\*\*\*

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica <https://www.doauction.it> nel giorno e nell'ora fissati, presso lo studio del professionista delegato. Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. del cod. proc. civ. 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, con comunicazione sulla casella di PEC o su quella 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 delegato, nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, e, conseguentemente, procederà 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 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.

**Saranno dichiarate inefficaci:**

- **le offerte pervenute oltre il termine fissato;**
- **le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come riportato in calce alla descrizione dello stesso (VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO);**
- **le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precise.**

\*\*\*

## DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

\*\*\*

**1) In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

(a) se l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nel presente avviso, 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 (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, se cioè è pari ad almeno il 75% del prezzo posto a base di asta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista delegato ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate nel verbale. In tal caso, il professionista delegato emetterà un 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 del cod. proc. civ.. In tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

**2) In caso di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:**

(a) procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta determinata secondo i criteri individuati nel paragrafo (b) che segue:

(b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione; in particolare individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi: (1) maggior importo del prezzo offerto; (2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (4) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

(c) infine, procederà come segue:

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

**GARA TRA GLI OFFERENTI**

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, che non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato in calce alla descrizione del bene.

All'uopo si precisa che:

- 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 indicato in calce alla descrizione del bene;
- 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 e, dunque, alle **ore 11:00 del 24 luglio 2025**.

#### **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 gestore della vendita telematica ed al professionista delegato 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 delegato di procedere direttamente al *download* del *report* dal sito del gestore. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite *sms*.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati, cui si rinvia, e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione.

\*\*\*

## 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 di seguito indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

- o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale Ordinario di Napoli (che il professionista delegato comunicherà) 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 (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico);
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile, emesso all'ordine della presente procedura ed intestato al *"Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 542/2022 R.G.E."*.

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, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 del cod. proc. civ..

Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, del cod. proc. civ., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

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

\*\*\*

## 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 con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale Ordinario di Napoli (che il delegato comunicherà) 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;
- o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile, emesso all'ordine della presente procedura ed intestato al *"Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 542/2022 R.G.E."*.

\*\*\*

**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 – 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 ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni e condominiali come per legge e come da regolamento di condominio ove esistente.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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 (anche se è indicata una differente quadratura nella CTU e nella descrizione in calce al presente atto), con espressa esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte dell'art. 1538, I comma, del cod. civ..

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (art. 2922 del cod. civ.), né potrà essere risolta e/o 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, spese ed oneri condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia e/o

comunque negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Dunque, l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto (restitutorio e/o risarcitorio) verso la procedura ed i creditori soddisfatti, anche per il caso di impossibilità di trasferimento e di ritrasferimento dell'immobile acquistato e/o di perdita dello stesso, o anche per il caso di perdita del bene per acquisizione al patrimonio pubblico o per demolizione in ragione di eventuali irregolarità urbanistiche. E' fatta comunque salva l'applicazione dell'art. 2921 del cod. civ..

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 del cod. proc. civ. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione. Le 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 di delega, si applicano le disposizioni 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 del cod. proc. civ.) 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.

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 (centoventi) 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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

\*\*\*

### RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

\*\*\*

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; essi devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, Avv. Gennaro Casoria. Si avverte espressamente che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode. Inoltrata la richiesta, la visita deve avvenire nel più breve tempo possibile. La disamina dei beni in vendita deve svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

\*\*\*

### PUBBLICITA' LEGALE

\*\*\*

Il presente avviso avrà la pubblicità di legge e sarà pubblicato come segue:

- 1) inserimento di un annuncio sul *"Portale delle Vendite Pubbliche"* di cui all'art. 490, comma primo, del cod. proc. civ., **almeno 70 (settanta) giorni** prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte di acquisto, unitamente alla 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 il bene;
- 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) **almeno 45 (quarantacinque) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 3) pubblicazione - tramite il sistema *"Rete Aste Real Estate"* fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.A. - sui siti Internet *Casa.it*, *Idealista.it* e *Bakeca.it*, **almeno 40 (quaranta) giorni** prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente, in modo sintetico e riassuntivo, la descrizione dell'immobile posto in vendita, 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 i *link* ovvero l'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 In linea 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.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. del cod. proc. civ., saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.

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

\*\*\*

### **NOTIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE**

\*\*\*

#### **LOTTO UNICO**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà (1/1) di un appartamento ubicato in Ercolano (NA), al Vico Ascione nn. 15-17 (*catastralmente Via Scivola Ascione*), posto al piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano al foglio 13, particella 469, subalterno 10, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 147 mq., rendita catastale € 247,90.

**Confini:** l'unità immobiliare confina a nord e a est, in proiezione, con corte comune censita al Catasto Terreni del Comune di Ercolano (NA) al foglio 13, particella 469, e a sud, in proiezione, con vico Ascione, salvo altri.

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € 82.500,00 (euro ottantaduemila e cinquecento/00);**

**OFFERTA MINIMA: € 61.875,00 (euro sessantunomila ottocento settantacinque/00);**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.200,00 (euro mille duecento/00).**

**Stato di occupazione:** occupato in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva. Attualmente è in corso il secondo quadriennio, con scadenza in data 31/08/2028.

#### **PROVENIENZA**

**Per 1/3 della proprietà indivisa**, in virtù dell'atto di donazione del 27 luglio 1988, a rogito del Notaio Vincenzo Del Genio di Napoli, rep. n. 22200; racc. n. 2999, trascritto il 29 luglio 1988 al numero di registro generale 23259 e al numero di registro particolare 17213, presso l'Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Napoli 2. **Per i rimanenti 2/3 della proprietà indivisa**, atto di compravendita a rogito del Notaio Filippo Impronta di Napoli del 20 luglio 2011, repertorio n. 98973; racc. n. 17278, trascritto il 29 luglio 2011 al numero di registro generale 34164 e al numero di registro particolare 23825, presso l'Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Napoli 2.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Dalla relazione dell'Esperto stimatore, arch. Vittorio Merito, alla quale si rimanda integralmente, risulta quanto segue:

➤ il Comune di Ercolano, con nota del 01.12.2023 prot. n. 67520/2023, ha evidenziato che, ad eccezione della Licenza n. L.E. 28/1955, non è stato possibile reperire altra documentazione inerente al fabbricato ove è posto il cespite staggito. In particolare, a seguito di ricerche esperite nell'archivio tecnico Comunale, non è stato rinvenuto altro carteggio inerente all'immobile in oggetto, né istanze di condono, né ordinanze di demolizione;

➤ l'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato realizzato tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo. Dalle verifiche effettuate è emerso che, per l'edificio di cui è parte il cespite staggito, è stata rilasciata la suindicata licenza edilizia n. L.E. 28/1955 del 05.05.1955, aente ad oggetto un ampliamento composto da cucina pensile (riferita ad altro cespite non oggetto della presente procedura) e del terrazzino (riferito all'immobile oggetto della procedura *de qua*). L'esperto stimatore, arch. Vittorio Merito, ha all'uopo evidenziato che il piano dell'edificio, riportato nel grafico allegato alla predetta licenza n. 28 dell'anno 1955, per quanto concerne la realizzazione del terrazzino risulta rappresentato in maniera approssimativa con incongruenze rispetto alle planimetrie catastali all'impianto già depositate in data 1° gennaio 1940;

➤ il cespite staggito è catastalmente composto dai seguenti n. 6 (sei) vani: ingresso, cucina, corridoio, n. 3 (tre) camere, n. 1 (uno) wc, balconcino e ballatoio.;

➤ il cespite staggito, nello stato di fatto, risulta composto da ingresso, cucina, corridoio, n. 2 (due) camere, n. 2 (due) wc, balconcino e ballatoio.

L'Esperto stimatore, arch. Vittorio Merito, dalle verifiche effettuate in sede di accesso e dalla documentazione acquisita presso i competenti Uffici, ha riscontrato che tale discrasia tra la consistenza catastale e lo stato di fatto deriva dalle seguenti circostanze:

❖ la camera 3, così individuata nella piantina contenuta alla pag. 23 della relazione di stima, facente parte del cespite staggito, risulta annessa in via di fatto ad altro bene non oggetto della presente procedura esecutiva;

❖ il wc 2, così individuato nella piantina contenuta alla pag. 23 della relazione di stima, risulta essere consistenza di proprietà aliena, fusa sia nello stato di fatto sia catastalmente al cespite staggito.

In generale, l'Esperto stimatore, arch. Vittorio Merito, ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale, ad eccezione delle seguenti difformità:

**1) frazionamento e chiusura porta ballatoio nordest –** La camera 3, così individuata nella piantina contenuta alla pag. 23 della relazione di stima, facente parte del cespite staggito, risulta annessa ad altro bene non oggetto della procedura esecutiva *de qua*;

**2) aumento di volumetria – chiusura ballatoio sudovest;**

**3) diversa distribuzione interna;**

**4) errata indicazione del nord in planimetria catastale.**

Secondo l'Esperto stimatore, arch. Vittorio Merito, l'aggiudicatario, con riferimento alle predette difformità di cui ai punti **1) e 2)** che precedono, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi; al contempo il medesimo aggiudicatario, con riferimento alla difformità di cui al punto **3)** che precede, e successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale. Il costo del predetto aggiornamento è stato calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e il detto importo è stato detratto dal valore di stima del cespite.

Inoltre, con riferimento alle difformità di cui al punto **1)** che precede, l'Esperto stimatore, arch. Vittorio Merito, ha rilevato che il custode giudiziario ha acquisito, presso il Tribunale Ordinario di Napoli, il ricorso introduttivo e l'ordinanza n. cronol. 371 del 22 gennaio 2018, con la quale la suddetta Autorità Giudiziaria, accogliendo totalmente il summenzionato ricorso del debitore esecutato, ha definito il procedimento relativo all'azione di reintegra nel possesso *ex art. 703 del cod. proc. civ.*, inerente all'immobile staggito (R.G.A.C. n. 24679/2017 del Tribunale Ordinario di Napoli, IV Sezione Civile). Nel successivo verbale di rilascio e reintegra di possesso, CRON. 3621; MOD. F. 3397 del 21.02.2019, effettuato sulla base della prefata ordinanza, è riportato tra l'altro quanto segue: cfr.: ... *omissis.....* *“la parte istante dichiara: l'immobile che viene consegnato è mancante di un vano, tanto è vero che detto vano mancante risulta chiuso con muratura all'interno del detto appartamento e con apertura del vano alla fine della scala sul pianerottolo sul lato sinistro, pertanto la consegna viene effettuata con riserva riferendo alla propria assistita l'accaduto. Si riserva per ogni ulteriore azione. La parte esecutata dichiara: noi coniugi abbiamo fatto questa azione per ripristinare il rogito che prevede che la detta stanza è di nostra proprietà, pertanto ci riserviamo eventuali azioni per risarcimento danni. L'Ufficiale Giudiziario procedente fa presente che si è deciso di ultimare l'esecuzione d'intesa con la parte istante.”*. Può dunque sostenersi che la menzionata ordinanza n. 371/2018 risulta parzialmente ineseguita, poiché essa inerisce alla condanna al rilascio del subalterno 10, il quale, come accertato dall'Esperto stimatore, arch. Vittorio Merito, a partire dal 15 giugno 2007 è rappresentato in catasto come comprensivo anche della predetta *“camera 3”* oggi annessa in via di fatto all'adiacente subalterno 13. Ne deriva, quindi, che la condanna al rilascio di cui all'ordinanza *de qua*, essendo relativa ad un procedimento introdotto nell'anno 2017 (n. 24679/2017 R.G.A.C) dovrebbe riguardare il subalterno 10 comprensivo anche della cd. *“camera 3”*. Il tutto, fatta ovviamente salva ogni diversa interpretazione dell'Autorità Giudiziaria. L'Esperto stimatore, arch. Vittorio Merito, ha effettuato ulteriori verifiche presso gli uffici del catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, riscontrando che: **a)** la predetta consistenza sottratta (cd. *“camera 3”*), in data 11.07.2022 con pratica DOCFA (ampliamento del 09/06/2022 pratica n. NA 0170935 in atti dal 11/07/2022 ampliamento n. 170935.1/2022), è stata annessa al bene non oggetto di pignoramento e in proprietà aliena, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ercolano (NA), al foglio 13, particella 469, subalterno 13 (*ex sub 5*); **b)** il detto ambiente,

allo stato, risulta rappresentato sia nella planimetria catastale del cespote staggito *sub 10* che in quella del cespote non oggetto di pignoramento *sub 13* (*ex sub 5*). A questo riguardo, l'Esperto stimatore, arch. Vittorio Merito, ha acquisito l'atto di provenienza, antecedente alla presentazione del DOCFA del 09.06.2022 e riferito al cespote *ex sub 5* (attuale *sub 13*), riscontrando che il detto ambiente, non è stato oggetto di trasferimento (*atto di compravendita rep. 18766 del 18.12.1995, a firma del notaio Francesco Quarantelli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 in data 05.01.1996 ai nn. 476/398*).

L'Esperto stimatore, arch. Vittorio Merito, ha altresì acquisito, presso gli archivi del catasto, la planimetria catastale inerente all'impianto del cespote staggito, riscontrando che: **a)** la consistenza del cd. wc 2, facente parte dell'attuale cespote staggito *sub 10* (*ex sub 7 e sub 8 precedentemente sub 4*), risulta annessa catastalmente al bene *de quo* in data 15.06.2007; **b)** la predetta consistenza, prima del 15.06.2007, non risulta riportata nella planimetria catastale all'impianto *ex sub 4*. L'Esperto stimatore, arch. Vittorio Merito, ha quindi concluso che la consistenza del cd. wc 2, per quanto sopra riportato e per quanto ulteriormente verificato presso gli archivi del catasto, appare verosimilmente essere stata sottratta all'*ex sub 5* (attuale *sub 13*) di proprietà aliena e non oggetto della procedura *de qua*. L'Esperto stimatore, arch. Vittorio Merito, non ha perciò tenuto conto della consistenza del cd. wc 2 ai fini del calcolo del valore di stima.

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare in vendita risulta, comunque, più dettagliatamente descritta nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore in atti, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio. Per ogni eventuale informazione rivolgersi in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari al custode giudiziario/professionista delegato Avv. Gennaro Casoria, *email: avvocatogennarocasoria@gmail.com*, cellulare: +39/345.6513902.

***Il professionista delegato***  
***Avv. Gennaro Casoria***