

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V SEZIONE CIVILE - GIUDICE dott. Mario CICCARELLI**  
**R.G.E. 12895/2023**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE**  
**ED EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

L'avv.to Cristina Spadaro, autorizzata dal Tribunale di Napoli all'udienza dell'11/12/2025 a proseguire l'attività delegata con ordinanza resa in data 14-15/02/2024 per lo svolgimento delle operazioni di vendita dei beni costituenti il compendio immobiliare oggetto di provvedimento giudiziario di divisione recante R.G. 12895/2023 che promana dalla procedura esecutiva n. 403/2022, visti gli artt. 788 e 569 s.s. c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **3 febbraio 2026 alle ore 16:00 e segg.** si procederà davanti a sè, presso il suddetto studio (a discrezione del professionista delegato), alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, del bene analiticamente descritto nella perizia redatta dall'ing. Alba De Pascale nella procedura esecutiva R.G.E. n. 403/2022 e alla quale si fa espresso rinvio, pubblicata sui seguenti siti web: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ed in particolare:

**LOTTO DUE:** piena proprietà di una unità abitativa (**sulla cui quota pari a ½ grava usufrutto vitalizio**) composta da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due terrazzi a livello oltre un'area esterna di pertinenza, caratterizzata da terrazzamenti, posta al piano primo di un villino bifamiliare afferente al complesso denominato Parco Silvania, sito in Anacapri (Na) alla trav. Tuoro, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 367, sub 2, cat. A7

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene oggetto del presente lotto consiste in una unità abitativa, con annessa area esterna pertinenziale, posta al piano primo di un villino bifamiliare sito in Anacapri (Na) alla trav. Tuoro, strada che dal centro di Anacapri conduce verso la parte più a nord-ovest dell'isola (sul versante della grotta azzurra). L'accesso alla proprietà, dominata "“, avviene dall'attuale civico n. 14 di trav. Tuoro (un tempo civico n. 6), ove, da un piazzale a livello strada, che è annesso alla proprietà ed è utilizzabile come stallo auto, si accede ad un cancelletto metallico il quale, a sua volta, immette in un percorso pedonale che sale verso la quota di ingresso all'abitazione. Il percorso lambisce un primo piazzale di pertinenza (posto sulla destra rispetto al senso di salita) per poi smontare in corrispondenza di un secondo piazzale, più elevato e a sviluppo longitudinale, che si trova posteriormente all'abitazione. Da detta area, in parte caratterizzata anche dalla presenza di una tettoia/pergolato, si accede all'unità abitativa a mezzo di due porte limitrofe. Il piazzale posteriore si estende sino al confine ovest della proprietà (in questo punto il piazzale risulta particolarmente panoramico); a

marginale di detto confine sono allocate delle scale che conducono ad un secondo, più alto, terrazzamento non pavimentato. A detta area superiore si giunge anche da una ulteriore scala sita all'estremità opposta della proprietà ossia lungo il confine est. L'intera area è recintata e, dunque, delimitata dalle proprietà limitrofe ed aliene.

I due accessi all'abitazione immettono, l'uno, nel disimpegno di ingresso e, l'altro, direttamente in cucina. L'appartamento, nell'attuale assetto, è infatti composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere e due bagni oltre un terrazzino laterale con accesso da una delle camere, che prospetta verso il percorso di accesso, e un ampio terrazzo anteriore, molto panoramico, perimetrato da un colonnato ispirato alla tradizione isolana.

In particolare, relativamente alle finiture dell'immobile, si apprezza: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile per le camere e gres ceramico per bagni e cucina; pavimenti in cotto per le aree principali e gres porcellanato per gli ambienti di servizio; infissi interni in legno ed infissi esterni invetriati in pvc e vetro camera, con elementi oscuranti integrati.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto di produzione di acqua calda sanitaria ed impianto di riscaldamento, autonomo, con caldaia a gas, quest'ultimo attinto da serbatoio interrato, nonché di impianti idrici, di adduzione e scarico, che, all'atto del sopralluogo, non erano in buone condizioni di uso e servizio per i già citati problemi di manutenzione. Per quanto riguarda l'impianto di scarico, si segnala che, pur essendovi la predisposizione, non è stato mai eseguito l'allaccio alla rete fognaria cittadina e, pertanto, i reflui vengono smaltiti in un pozzo nero. Di tutti gli impianti non è stato possibile rinvenire i certificati di conformità.

All'unità, oltre all'area esterna, in parte pavimentata e in parte trattata a verde, risultano annessi due terrazzi a livello: l'uno con accesso da una delle camere da letto e posto lateralmente alla proprietà e l'altro che lambisce, per l'intera larghezza, il fronte anteriore dell'appartamento. Quest'ultimo, estremamente panoramico, è caratterizzato da un colonnato perimetrale. Estremamente panoramico è anche il lato ovest del piazzale posteriore all'appartamento ossia la porzione che risulta oltre l'area di accesso all'unità.

L'assetto planovolumetrico dell'abitazione è regolare in quanto conforme ai titoli edilizi originari mentre altrettanto non può dirsi per la sistemazione esterna di pertinenza dell'unità.

Restano, infatti, **prive di piena regolarità**:

- L'ampliamento del terrazzi principale oggetto di condono ed il relativo colonnato;
- La pavimentazione del terrazzo laterale;
- La tettoia/pergolato sul retro.

Il futuro acquirente dovrà, in via prioritaria, dare impulso alla pratica di condono; impulso che potrebbe riguardare anche un aggiornamento degli oneri e delle sanzioni da corrispondere (di cui però l'ufficio tecnico non fornisce riscontro).

A riguardo di detta pratica, può osservarsi che, da un lato, potrebbe risultare elemento positivo ai fini della buona definizione il rilascio del titolo in sanatoria del sottostante porticato ma, non possono escludersi eventuali eccezioni dovute all'intercorsa modifica dei luoghi per la realizzazione del colonnato.

Per quanto attiene agli elementi esterni, atteso che la procedura all'uopo promossa nel 2000, pratica n. 2993, pur ritenersi ormai priva di efficacia, l'aggiudicatario dovrà presentare idonea pratica per l'autorizzazione paesaggistica in senatoria previo pagamento della opportuna sanzione.

Il tutto salvo diversa determinazione del competente ufficio tecnico comunale che potrebbe disporre diversamente (cfr. perizia di stima).

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato dei luoghi si rileva che:

- non si rinviene la presenza di un APE;
- non si rinvencono le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'unità;
- non si rinviene alcuna licenza di abitabilità/agibilità dell'unità.

**Stato di occupazione:** Il bene è nella disponibilità dell'esecutata e dei comproprietari. Nessuno degli stessi è ivi residente o vi soggiorna, anche solo stagionalmente, da anni.

**Dati catastali:** L'unità abitativa è censita in C.F. al foglio 1, p.lla 367, sub 2, cat. A7

Lo stato attuale dei luoghi non è pienamente conforme alla planimetria catastale attualmente in atti (risalente al 2000) a causa di piccole difformità di distribuzione interna. I dati relativi all'indirizzo sono corretti a meno del numero civico che oggi è 14 in luogo dell'originario 6. I dati di classamento risultano congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali dell'area.

**Vincoli urbanistici e storico- artistici : NO**

**Vincolo archeologico : NO**

Risultano vincoli legati al carattere paesaggistico dell'area di afferenza dell'immobile, come dell'intero territorio del Comune di Anacapri (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39).

**Vincolo protezione bellezze naturali : NO**

**Altri vincoli o oneri (censi o livelli, usi civici ecc.) : NO**

**Oneri condominiali od altro : NO**

Non risultano vincoli condominiali specifici da considerare e valutare né vi è un regolamento di condominio. La quota ordinaria annuale per le spese di gestione delle aree comuni del Parco è pari a circa 350,00 euro. Non risultano spese straordinarie approvate. Si rileva una morosità relativa agli ultimi due anni, tra quote ordinarie e straordinarie.

Il bene è pervenuto alla parte debitrice-esecutata in virtù di atto di atto di compravendita rogato dal notaio Enrico Licenziati in data 13/02/1989, rep. 10264, trascritto a Napoli 2 il 02/03/1989 ai nn. 6580/5095.

**Valutazione di stima e prezzo base (I esperimento): € 1.395.000,00 – OFFERTA MINIMA RIBASSABILE € 1.046.250,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta)**

**Prezzo base II esperimento: € 1.046.250,00 – OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 784.687,50**

**Prezzo base III esperimento: € 784.687,50 – OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 588.515,63**

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

### **TELEMATICA SENZA INCANTO**

Nel giorno della vendita sopra indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara nella forma della vendita asincrona con modalità telematiche secondo le seguenti prescrizioni:

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Il **gestore della vendita telematica** è ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A;

Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv.to Cristina Spadaro.

### **OFFERTA**

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita e quindi **entro le ore 23:59 del giorno 2 febbraio 2026**.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili 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.

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione che, quanto al **numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

Si precisa che 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.

### **All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) 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;
- b) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del

saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

- d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- g) 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;
- h) 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
- i) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

A pena di inammissibilità dell'offerta si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007). Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

**Per la sottoscrizione e trasmissione, 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. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del 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 tale seconda modalità di sottoscrizione e

trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

**L'offerta ed i relativi documenti allegati saranno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:**

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

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

**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 posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista delegato: *c.spadaro@limatolaavvocati.it*

**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. n. 32 del 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.

### **CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10%** (dieci per cento) del prezzo offerto necessariamente in **unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 12895 R.G.E., lotto n. due"**, 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** (e dunque entro le ore 23:59 del 13/10/2025), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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.
- 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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

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

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

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito ***www.astetelematiche.it*** accedendo alla stessa (tramite credenziali personali).

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

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

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

L'offerta presentata è irrevocabile. Si precisa, inoltre, che sono inefficaci:

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

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Il professionista delegato è deputato alla valutazione preliminare sulla ammissibilità ed efficacia delle offerte, cosicchè:

**- in caso di presentazione di unica offerta valida:**

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta;
- b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita e nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

**- in caso di presentazione di più offerte valide**, si procederà alla gara ex art. 573 cpc sulla base dell'offerta più alta (individuata tenendo conto dell'entità del prezzo, della cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA**, sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**, 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 dell'art. 588 e 589 cpc.

Si precisa che:

- a) 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 ex artt. 588 e 589 cpc;
- b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc, il bene verrà definitivamente aggiudicato al miglior offerente oppure in caso di offerte dello stesso valore a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo.



In altri termini, non si provvederà all'aggiudicazione ma all'assegnazione (la cui istanza sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) nel caso in cui:

- l'unica offerta presentata sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- in presenza di più offerte e in assenza, tuttavia, di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- in presenza di più offerte e in caso di gara il prezzo offerto sia stato comunque inferiore al valore di asta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori ad € 20.000,00 (dico euro ventimila/00).

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 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 4 febbraio 2026** (coincidente con il SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara);

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:**

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito 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.

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

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

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

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

### **SALDO PREZZO**

Entro il termine di centoventi (120) giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario), l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo mediante assegno circolare non trasferibile intestato a ***“Proc. Esecutiva n. 12895 R.G.E., lotto n. due”***, ovvero con bonifico bancario sul conto dedicato al Tribunale di Napoli, aperto presso la Banca Intesa Sanpaolo s.p.a. recante il seguente IBAN: **IT98C0306903529100000008855**

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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 del testo unico legge bancaria), dopo che l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di vendita) avrà versato il saldo prezzo, secondo le modalità sopra indicate, e le spese per il trasferimento, secondo le modalità di seguito indicate, il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario, con valuta dalla data di versamento del saldo prezzo, 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.385/1993.

### **SALDO SPESE**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari alla minor somma che il delegato riterrà congrua a fronte della presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

Il fondo spese dovrà essere versato mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a ***“Proc. Esecutiva n. 12895 R.G.E., lotto n. due”***, ovvero con bonifico bancario sul conto dedicato al Tribunale di Napoli, aperto presso la Banca Intesa Sanpaolo s.p.a. recante il seguente IBAN: **IT75D0306903529100000008856**.

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

### **PRECISAZIONI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come indicati nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta,

anche in relazione alla legge 47/85 e succ. mod. e int., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 cpc) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

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

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Del presente avviso si darà pubblicità mediante i seguenti adempimenti:

- 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, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di

vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

- 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 quarantacinque (45) giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

- pubblicazione - tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.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;

- 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.

#### **VISITA DEI BENI**

Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode.

Per ogni informazione far riferimento all'avvocato delegato/custode avv.to Cristina Spadaro (cell. 3397125372 – [c.spadaro@limatolavvocati.it](mailto:c.spadaro@limatolavvocati.it)).

Il professionista delegato