

TRIBUNALE DI NAPOLI

SECONDA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA/CONTENZIOSO CIVILE RG. 72496/2012

AVVISO DI VENDITA

ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

G.I. Dott. Giuseppe Fiengo

Professionista Delegato Avv. Francesco Ferrante

L'avv. Francesco Ferrante, con studio in Napoli alla via Ugo Niutta n. 4, Tel. 0815787154, Cell. 3389812260 e-mail avv.fferrante@gmail.com, pec francescoferrante@avvocatinapoli.legalmail.it, professionista delegato alla vendita, giusta delega ex art. 591 bis c.p.c. di cui all'ordinanza del Giudice istruttore del 18 febbraio 2025, letti gli atti della procedura contenziosa recante R.G. 72496/2012 contro *omissis*,

avvisa

che **il giorno 05 maggio 2026 alle ore 16.00** si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla via Ugo Niutta n. 4, alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

- (a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi **entro il 04 maggio 2026**;
- (b).qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- (c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

BENI IN VENDITA - NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI

Letta la relazione estimativa depositata in atti dall'esperto designato ingegnere Giulio Mari datata 20/06/2016, nonché la certificazione notarile ipocatastale ventennale redatta dal Notaio Roberto Carbone in data 20/09/2012 e l'ulteriore documentazione in atti, si determina che la vendita avverrà nei seguenti lotti.

LOTTO 1

Valore e descrizione del cespite

Immobile denominato "Villetta", confinante a Sud con la Villetta sub 102 ad Ovest col passetto comune, ad Est col cortile comune ed a Nord con terreno incolto collegato al deposito, censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 101, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 166 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 166 mq, rendita euro 1.038,08 intestato catastalmente a *omissis*.

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni 90 in assenza di titolo edilizio. Tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 724/94 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal sig. *omissis* pratica n. 1464, per quest'ultima risultano pagati lire 5.400.000 di oblazione, mentre il calcolo degli oneri concessori per la definizione della pratica ammonta ad euro 5.602,87 oltre interessi legali maturati da marzo 1995 pari ad euro 3.739,91 per complessivi euro 9.342,78 ancora da pagare.

L'immobile ha complessivamente una superficie coperta lorda di 124,70 mq circa che si sviluppa su 2 livelli con altezza di circa m 2,95, collegati con una scala interna in muratura. L'appartamento è costituito da 3 ambienti al piano terra e 4 al primo piano, oltre un balcone di superficie circa mq 5,70 ed un terrazzino di superficie circa mq 20,20 al piano terra e due balconi al primo piano rispettivamente di superficie circa mq 5,85 e 4,30. Al piano terra dell'appartamento sub 101 si accede direttamente dal terrazzino di superficie circa mq 20,20 che si raggiunge salendo tre scalini ubicati sul lato destro dello stesso e posto a quota + 0,45 m dal piano di campagna. Dal terrazzino si accede all'ampio ambiente "Soggiorno-Cucina" di superficie circa mq 46,55, munito di ulteriori due vani di passaggio rispettivamente orientati ad Est quello collegato al suddetto terrazzino e, ad Ovest quello collegato al "Balcone 1" di superficie

circa mq 5,70 con affaccio sul passetto comune e sulla SS686.

Dalla porta posta sulla parete a destra di entra nel soggiorno-cucina dal terrazzino si accede al "WC1" di superficie circa mq 7,10 munito di due finestrini orientati rispettivamente a Nord con affaccio sul terreno incolto di collegamento al deposito descritto in precedenza ed a Ovest prospiciente il "Balcone 1" con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Il "WC1" è collegato, da una porta ubicata sulla parete a destra di chi accede al bagno dal "Soggiorno-Cucina", all'ambiente "Lavanderia" di superficie circa mq 3,10 dotata di finestrino orientato a Nord. Dal "Soggiorno-Cucina" con una scala in muratura, dotata di tre finestrini di cui due orientati a Nord ed uno a Est, si sale al primo piano con accesso all'ambiente "Disimpegno" di superficie circa mq 3,55 munito di finestra orientata a Nord. Dalla porta posta sulla parete di fronte a destra di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede al "WC2" di superficie circa mq 5,50 munito di due finestre orientate rispettivamente a Nord con affaccio sul terreno incolto antistante il deposito

descritto in precedenza ed a Ovest prospiciente il “Balcone 2” di superficie circa mq 5,85 con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Dalla porta posta sulla parete di fronte a sinistra di chi giunge al disimpegno arrivando dalla

scala si accede all’ambiente “Letto 2” di superficie circa mq 21,55 dotato di balcone denominato “Balcone 2” orientato ad Ovest con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Sul lato destro del “Balcone 2” è stata installata una scala a chiocciola che smonta sulla copertura piana del fabbricato di tipo non praticabile. Dalla porta posta subito a sinistra sulla parete di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede all’ambiente “Letto 1” di superficie circa mq 21,65 dotato di balcone denominato “Balcone 3” di superficie circa mq 4,30 orientato ad Est con affaccio sul cortile comune. L’altezza interna del piano terra e del primo piano è di circa m 2,95. Gli impianti elettrici ed idrici sono realizzati sotto traccia. L’appartamento è dotato di impianto termico autonomo alimentato a gasolio con radiatori in alluminio. L’ambiente “Soggiorno-Cucina” è munito di split per l’aria condizionata. I pavimenti, così come i rivestimenti dell’angolo cottura e dei bagni sono in gres. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato bianco e doppio vetro. Le pareti di tutti gli ambienti dell’appartamento sono attintate con pittura di tipo lavabile ad eccezione della parete del soggiorno che è di tipo spennellato lucido. Tutti i soffitti sono stati attintati con pittura di tipo lavabile. Nel complesso lo stato d’uso e di manutenzione è ottimo. La superficie utile netta calpestabile dell’immobile è $(20,20 + 46,55 + 5,70 + 7,10 + 3,10 + 3,55 + 5,50 + 21,55 + 5,85 + 21,65 + 4,30)$ di 145,05 mq; attualmente è adibito ad abitazione civile.

Per ogni ulteriore informazione si rinvia al testo integrale della perizia estimativa dell’esperto estimatore, che qui si intende per intero richiamata e trascritta, presente in atti e pubblicata come da ordinanza di delega, ed alla ulteriore documentazione in atti.

Se del caso, ricorrendone le condizioni, l’aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 comma 5 del dpr 380/2001 e di cui all’art 40 comma 6 della Legge 47/1985.

Il prezzo base è di € 97.987,50 (euro novantasettemilanovecentottantasette/50).

Offerta minima pari ad € 73.490,63 (euro settantatremilaquattrocentonovanta/63).

Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00 (euro tremila/00).

Provenienza e stato di occupazione

Dalla lettura della relazione notarile in atti, l’immobile risulta realizzato su suolo della superficie catastale di are 20,90 (are venti e centiere novanta), confinante con proprietà Testa Raffaele o aventi causa, proprietà Nosso – Bova e proprietà Speranza o loro aventi causa, riportato al catasto terreni al foglio 2, particella 107 di are 20,90, ente urbano.

Risulta pervenuto : per successione (nn. 6421/4590 del 16 febbraio 2011) contro omissis, deceduto il 28 marzo 2010, in favore di omissis e per accettazione dell'eredità con beneficio dell'inventario del defunto omissis in favore di omissis.

Il terreno sito in Pozzuoli, Contrada Grotta del Sole della superficie reale do are 20.00 (in catasto, foglio 2, particella 107 di are 20,90) ove è stato edificato l'immobile era stato acquistato da omissis da omissis con atto per notaio Flavio Prattico di Pozzuoli in data 06.10.1982 (nn. 27677/23625 del 25 ottobre 1982.

Risulta inoltre trascritta l'imposizione di una servitù di elettrodotto inamovibile in favore di Enel, relativa alla linea elettrica a 220 KW, Patria – Pozzuoli a carico tra l'altro della particella 107 del foglio 2, contro omissis (nn. 27583/20211 del 10 ottobre 1988).

In ogni caso, per tutto quanto innanzi riportato nonché per le formalità pregiudizievoli sul cespite ed ogni altro atto, si fa espresso rinvio all'elaborato peritale in atti ed alla certificazione notarile in atti.

L'immobile risulta nella disponibilità di alcuni comproprietari ed è quindi liberabile all'emissione del decreto di trasferimento.

LOTTO 2

Valore e descrizione del cespite

Immobile denominato "Villetta" confinante a Nord con la Villetta sub 101 ad Ovest col passetto comune, a Sud con terreno di proprietà aliena ed ad Est col cortile comune e censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 102, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 170 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 170 mq, rendita € 1.038,08, intestata catastalmente a *omissis*.

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '90 in assenza di titolo edilizio. Tale unità è stata oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 724/94 con istanza presentata al Comune di Pozzuoli (NA) dal Sig. *omissis* pratica n. 1466, per quest'ultima risultano pagati £ 5.784.000 di oblazione, mentre il calcolo degli oneri concessori per la definizione della pratica ammonta ad € 5.602,87 oltre interessi legali maturati da marzo 1995 pari ad € 3.739,91 per complessivi € 9.342,78 ancora da pagare.

L'immobile adibito a civile abitazione, confinante a Nord con la Villetta sub 101, ad Ovest col passetto comune, a Sud con il passetto comune ed ad Est col cortile comune, è censito nel NCEU di Pozzuoli (NA), al foglio 2, particella 107, sub 102, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 170 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 170 mq, rendita € 1.038,08 intestato catastalmente a *omissis*. L'immobile ha complessivamente una superficie coperta lorda di 120,75 mq circa che si sviluppa su 2 livelli con altezza di circa m 2,95, collegati con una

scala interna in muratura. L'appartamento è costituito da 3 ambienti al piano terra e 4 al primo piano, oltre un balcone di superficie circa mq 5,55 ed un terrazzino di superficie circa mq 20,20 al piano terra e due balconi al primo piano rispettivamente di superficie circa 5,70 e 4,25. Al piano terra dell'appartamento sub 102 si accede direttamente dal terrazzino di superficie circa mq 20,20 che si raggiunge salendo tre scalini ubicati sul lato sinistro dello stesso e posto a quota + 0,45 m dal piano di campagna. Dal terrazzino si accede all'ampio ambiente "Soggiorno-Cucina" di superficie circa mq 44,65, munito di ulteriori due vani di passaggio rispettivamente orientati ad Est quello collegato al suddetto terrazzino e, ad Ovest quello collegato al "Balcone 1" di superficie circa mq 5,55 con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Dalla porta posta sulla parete a sinistra di entrata nel soggiorno-cucina dal terrazzino si accede al "WC1" di superficie circa mq 7,10 munito di due finestrini orientati rispettivamente a Sud con affaccio sul passetto comune ed a Ovest prospiciente il "Balcone 1" con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Il "WC1" è collegato, da una porta ubicata sulla parete a sinistra di chi accede al bagno dal "Soggiorno-Cucina", all'ambiente "Lavanderia" di superficie circa mq 3,10 dotata di finestrino orientato a Sud. Dal "Soggiorno-Cucina" con una scala in muratura, dotata di tre finestrini di cui due orientati a Sud ed uno a Est, si sale al primo piano con accesso all'ambiente "Disimpegno" di superficie circa mq 3,55 munito di finestra orientata a Sud. Dalla porta posta sulla parete di fronte a sinistra di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede al "WC2" di superficie circa mq 5,50 munito di due finestre orientate rispettivamente a Sud con affaccio sul passetto comune ed a Ovest prospiciente il "Balcone 2" di superficie circa mq 5,70 con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Dalla porta posta sulla parete di fronte a destra di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede all'ambiente "Letto 2" di superficie circa mq 20,60 dotato di balcone denominato "Balcone 2" orientato ad Ovest con affaccio sul passetto comune e sulla SS686. Sul lato sinistro del "Balcone 2" è stata installata una scala a chiocciola che smonta sulla copertura piana del fabbricato di tipo non praticabile. Dalla porta posta subito a destra sulla parete di chi giunge al disimpegno arrivando dalla scala si accede all'ambiente "Letto 1" di superficie circa mq 20,75 dotato di balcone denominato "Balcone 3" di superficie circa mq 4,25 orientato ad Est con affaccio sul cortile comune. L'altezza interna del piano terra e del primo piano è di circa m 2,95. Gli impianti elettrici ed idrici sono realizzati sotto traccia. L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo alimentato a gasolio con radiatori in alluminio. I pavimenti, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e dei bagni sono in gres. Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetri, quelli esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato bianco e doppio vetro. Le pareti di tutti gli ambienti dell'appartamento sono attintate con pittura di tipo lavabile ad eccezione della parete del soggiorno che è di tipo spennellato lucido. Tutti i soffitti sono stati attintati con pittura di tipo lavabile. Nel complesso lo

stato d'uso e di manutenzione è ottimo. La superficie utile netta calpestabile dell'immobile è di 140,95 mq; attualmente è adibito ad abitazione civile ed è condotto dalla signora *omissis* così come dichiarato dalle parti nel corso dei sopralluoghi.

Per ogni ulteriore informazione si rinvia al testo integrale della perizia estimativa dell'esperto estimatore, che qui si intende per intero richiamata e trascritta, presente in atti e pubblicata come da ordinanza di delega, ed alla ulteriore documentazione in atti.

Se del caso, ricorrendone le condizioni, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del dpr 380/2001 e di cui all'art 40 comma 6 della Legge 47/1985.

Il prezzo base è di € 126.450,00 (euro centoventiseimilaquattrocentocinquanta/00).

Offerta minima pari ad € 94.837,50 (euro novantaquattromilaottocentotrentasette/50).

Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00 (euro tremila/00).

Provenienza e stato di occupazione

Dalla lettura della relazione notarile in atti, l'immobile risulta realizzato su suolo della superficie catastale di are 20,90 (are venti e centiere novanta), confinante con proprietà Testa Raffaele o aventi causa, proprietà Nosso – Bova e proprietà Speranza o loro aventi causa, riportato al catasto terreni al foglio 2, particella 107 di are 20,90, ente urbano.

Risulta pervenuto : per successione (nn. 6421/4590 del 16 febbraio 2011) contro *omissis*, deceduto il 28 marzo 2010, in favore di *omissis* e per accettazione dell'eredità con beneficio dell'inventario del defunto *omissis* in favore di *omissis*.

Il terreno sito in Pozzuoli, Contrada Grotta del Sole della superficie reale do are 20.00 (in catasto, foglio 2, particella 107 di are 20,90) ove è stato edificato l'immobile era stato acquistato da *omissis* da *omissis* con atto per notaio Flavio Prattico di Pozzuoli in data 06.10.1982 (nn. 27677/23625 del 25 ottobre 1982).

Risulta inoltre trascritta l'imposizione di una servitù di elettrodotto inamovibile in favore di Enel, relativa alla linea elettrica a 220 KW, Patria – Pozzuoli a carico tra l'altro della particella 107 del foglio 2, contro *omissis* (nn. 27583/20211 del 10 ottobre 1988).

In ogni caso, per tutto quanto innanzi riportato nonché per le formalità pregiudizievoli sul cespite ed ogni altro atto, si fa espresso rinvio all'elaborato peritale in atti ed alla certificazione notarile in atti.

L'immobile risulta nella disponibilità di alcuni comproprietari ed è quindi liberabile all'emissione del decreto di trasferimento.

1. MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società: EDICOM SERVIZI S.r.l.;

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **avv. Francesco Ferrante**.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata del lotto posto in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

L'offerta è irrevocabile e deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015.

Nel particolare:

- a).i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b).l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c).i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d).l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di

bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

e).la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.

ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

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

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

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

(b).direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente. Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4

del DM n.32 del 2015.

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

- a).l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b).l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

-nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato: francescoferrante@avvocatinapoli.legalmail.it;

-nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del 10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita (EDICOM SERVIZI S.r.l.) aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice IBAN: IT67F03268 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. Civile n. 72496/2012 r.g., lotto..... versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:

-renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;

-verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;

-in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, del relativo IBAN.

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

Specificamente,

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa (tramite credenziali personali) in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di

vendita, sulla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

-il professionista, previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo – all'esito - all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b).se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

-il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

-siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

1) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente atto di avviso);

2) 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:

-individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti

elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

3) il professionista delegato procederà infine 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 delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'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.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno 07 maggio 2026;

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

- qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente

successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

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

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

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

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

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

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

SALDO PREZZO

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

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all'ordine della presente procedura, intestato al "Tribunale di Napoli Proc. Civile n. 72496 del 2012 r.g., o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli Tribunale di Napoli, con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

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

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. Civile n 72496 del 2012 r.g." o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo.

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

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

PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi

versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario comunichi l'eventuale volontà (scritta) di esonero del custode alla liberazione del cespite (se già non avvenuta).

Al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Nel caso in cui non dovesse pervenire la dichiarazione entro il termine del saldo prezzo gli atti vanno rimessi con urgenza al GE, anche ai fini della segnalazione dell'aggiudicatario all'u.i.f. (cfr. Art. 12 e 35 d.lgs. Cit.)

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

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

Il professionista delegato provvederà: 1) a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; 2) 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; 3) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento

RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode

giudiziario, avv. Francesco Ferrante, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

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

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

- a).inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;
- b).inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, 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 ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- d).invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato, avv. Francesco Ferrante, sito in Napoli (80128) alla Via Ugo Niutta n. 4 - tel 0815787154 - cell 3389812260 - email avv. fferrante@gmail.com.

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

Napoli, 6 febbraio 2026

Il professionista delegato avv. Francesco Ferrante