

*Maria Luisa Maiello
Avvocato
Via R. Bracco n. 15/A
80133 Napoli
Tel e Fax 081/4203933*

TRIBUNALE DI NAPOLI

V sezione Civile

Proc. Esecutiva R. G. E. N. 602/2022

G.E. dott.ssa Miriam Valenti

Avviso di vendita Asincrona telematica ai sensi dell'art 570 e ss c.p.c.

L'Avv. Maria Luisa Maiello, con studio legale in Napoli alla via R. Bracco n. 15 /A, C.F.: MLL MLS 64C55 F839B che dichiara di essere disponibile a ricevere comunicazioni al proprio recapito fax 081 4203933 ovvero all'indirizzo PEC marialuisamaiello@avvocatinapoli.legalmail.it delegato per le operazioni di vendita ex artt. 569 e 591 bis c.p.c. nella procedura di espropriazione R.G. E. N. 602/2022

vista l'ordinanza di delega depositata dal G.E. dott.ssa Valenti in data 10.12.2025,

visti gli artt. 569 e ss c.p.c.,

AVVISA CHE

il giorno 19 maggio 2026, h: 10:00

si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dell'immobile di seguito descritto, sottoposto all'esecuzione:

LOTTO UNICO

Trattasi di compendio immobiliare sito in Quarto (NA) alla Via Plinio il Vecchio n.10 – contrada Brindisi.

Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare costituito da terreni agricoli con entrostante abitazione unifamiliare ad un solo piano, con annesso gazebo-veranda, ed aree scoperte pertinenziali, verdi e pavimentate, più piscina scoperta con circostante solarium e servizi più locali tecnici ed altri manufatti edilizi, il tutto delimitato da una recinzione perimetrale con accesso dalla strada, con due ingressi:

- da un cancello senza numero, attraverso un viale carrabile, di proprietà dell'esecuta e porzione del compendio in esame, posto sul lato est del lotto.

- dal civico 10, attraverso un viale carrabile, di proprietà comune dell'esecutata e dei fratelli, proprietari dei fondi limitrofi, in virtù di servitù reciproca a titolo gratuito costituita con atto del 2003.

Il compendio immobiliare nella sua complessiva consistenza sopra descritta è riportato in Catasto Terreni del comune di Quarto (Na) esclusivamente come terreni agricoli, con i seguenti identificativi:

- Terreno in Quarto (NA), foglio 6, p.lla 79, qualità Seminativo, sup. 1.138 mq.
- Terreno in Quarto (NA), foglio 6, p.lla 80, qualità Seminativo, sup. 108 mq.
- Terreno in Quarto (NA), foglio 6, p.lla 81, qualità Frutteto, sup. 528 mq.
- Terreno in Quarto (NA), foglio 6, p.lla 86, qualità Frutteto, sup. 1.559 mq.
- Terreno in Quarto (NA), foglio 6, p.lla 405, qualità Frutteto, sup. 1.101 mq.

Si intendono pignorati per accessione e quindi inclusi nella vendita forzata anche tutti i manufatti edilizi, le costruzioni, le aree scoperte attrezzate sopra descritte che attualmente insistono sulle particelle catastali di terreno pignorate dal creditore precedente e che non sono mai stati dichiarati in Catasto con autonomi identificativi.

Confini generali del Lotto, come individuati nel grafico di rilievo dello stato dei luoghi: proprietà omissis (p.lla 404), proprietà omissis (p.lla 407), a sud; via Plinio il Vecchio, ad est; proprietà omissis (p.lle 587,588), a nord.

Consistenza del Lotto unico

Superficie complessiva lorda dei manufatti edilizi e costruzioni, ad uso abitazione o pertinenza: 260 mq.

Superficie aree scoperte pertinenziali, verdi e pavimentate: 680 mq.

Superficie area scoperta attrezzata con piscina e solarium: 480 mq.

Superficie commerciale vendibile delle porzioni immobiliari di cui sopra: 302 mq.

Superficie viale carrabile posto sul lato est del lotto: 720 mq.

Superficie terreni ad uso agricolo, con diversi tipi di colture: 2.270 mq.

Il tutto è univocamente rappresentato nel grafico di rilievo dello stato dei luoghi, con individuazione del perimetro generale del lotto, delle singole particelle catastali e dei diversi manufatti e costruzioni, oltre al repertorio fotografico di dettaglio dei singoli manufatti.

Infine, sulla porzione di terreno (particella 86) confinante con via Plinio il Vecchio, è stato costruito un manufatto edilizio in aderenza e/o appoggio ad una villetta unifamiliare preesistente ubicata sul terreno confinante, p.lla 342 non pignorata.

Si tratta di aumento di cubatura abusivo di una costruzione preesistente, ubicata su un fondo limitrofo, di proprietà di terzi e non oggetto di vendita forzata.

Questo volume edilizio, rappresentato nel grafico dello stato dei luoghi con un retino quadrottato verde, è dotato di struttura muraria non autonoma e di spazi interni privi di un ingresso indipendente. Quindi non costituisce un'unità immobiliare autonomamente utilizzabile.

Per cui a seguito dell'aggiudicazione, dovranno essere eseguite delle opere murarie per separare il manufatto in questione dall'immobile confinante non pignorato e di proprietà di terzi, con la costruzione di un muro divisorio (di forte spessore) lungo la linea di confine tra le due costruzioni, oltre alla creazione di un ingresso indipendente dall'esterno, oggi non esistente.

Titoli di provenienza:

I terreni su cui insiste l'intero compendio immobiliare sono pervenuti all'esecutata in virtù dei seguenti atti:

- Atto per Notaio Costantino Pratico del 14.07.2005 repertorio 115196, trascritto il 27.07.2005 ai nn. 42944/24309 dei RR.II. di Napoli 2, per l'acquisto della piena ed intera proprietà dei terreni al foglio 6, particelle 79,80,81,86.
- Atto per Notaio Giuseppe Rotondano del giorno 8.05.2003, repertorio 20831, trascritto il 14.05.2003 ai nn. 20005/14465, più rettifica trascritta il 15.09.2004 ai nn. 43519/30305 per la donazione del terreno al foglio 6, particella 405.

L'immobile risulta essere occupato dalla debitrice e la sua famiglia.

Non risulta la costituzione di un Condominio.

SITUAZIONE URBANISTICA- EDILIZIA

I manufatti edilizi che insistono sul lotto sono stati realizzati in totale difformità dai titoli edilizi rilasciati a suo tempo (DIA n°126/06, prot. 13436 del 19.05.2006, Permesso di costruire n° 30 dell'11.04.2008, Permesso di costruire n° 12 del 2.02.2010), con abusi edilizi non sanabili in alcun modo, realizzati in totale violazione della vigente disciplina urbanistica territoriale e delle normative vigenti a livello territoriale e nazionale.

In particolare, il lotto oggetto di vendita forzata ricade in “Zona Ea-Agricola semplice” del P.R.G. vigente nel comune di Quarto (NA), con indici fondiari minimi su lotti minimi di 4.000 mq per costruzioni a servizio delle aziende agricole.

Il lotto rientra anche nel perimetro delle “aree sottoposte a vincolo archeologico” con rilascio dei titoli abilitativi ed edificatori (ed ogni altro intervento che preveda la modifica dello stato d’uso del suolo) subordinato all’esecuzione di scavi tesi a verificare la presenza/assenza nel sottosuolo di reperti archeologici, con parere vincolante della Soprintendenza Archeologica.

Alla data di deposito della perizia, da quanto certificato dal funzionario preposto, sull’intero lotto in esame non sono stati rinvenuti provvedimenti sanzionatori, ordinanze di demolizione e/o provvedimenti di acquisizione gratuita al patrimonio comunale, disposti in relazione ai beni in questione.

Vincoli gravanti sul lotto e trascritti che resteranno a carico dell’aggiudicatario:

- Risulta trascritto un atto di costituzione di servitù reciproca a titolo gratuito, per il passaggio a piedi e con mezzi meccanici (senza sosta), sul terreno in NCT al foglio 6, particella 405, e su altre confinanti di proprietà di terzi, servitù da esercitarsi su una striscia di terreno di larghezza 5 m, centrale rispetto alle diverse proprietà, a partire dalla strada pubblica, con atto per Notaio Giuseppe Rotondano dell’8.05.2003, repertorio 20831, trascritto il 14.05.2003 ai nn. 20007/14467 più rettifica del 9.03.2004 ai nn. 11092/8110.
- Risulta disposto un atto di asservimento urbanistico in favore del comune di Quarto, atto unilaterale d’obbligo edilizio stipulato dal notaio Paolo Aponte del 19.02.2008, repertorio 9985, gravante sui terreni in contrada Brindisi, alla via Plinio il Vecchio, in catasto al foglio 6, particelle 79,80,81,86,405, con vincolo di inedificabilità assoluta sulle particelle 80 e 405 ed utilizzazione dell’indice di fabbricabilità complessivo per le p.lle 79,81,86, trascritto il 27.02.2008 ai nn. 12095/7612.
- Per la strumentazione urbanistica territoriale vigente, i beni ricadono in “aree di interesse archeologico”, in particolare in “aree sottoposte a vincolo archeologico” di cui all’art. 16 delle NTA vigenti.

PREZZO BASE D’ASTA € 302.000,00 (trecentomiladuemilaeuro/00), con OFFERTA MINIMA PRESENTABILE pari al 75% del valore d’asta e cioè € 226.500,00 (duecentoventiseimilacinquecentoeuro/00) la vendita è fatta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si troverà al momento del decreto di trasferimento, con ogni pertinenza,

accessione, servitù e diritto e con la necessità di svolgere gli interventi necessari per ripristinare lo stato dei luoghi e conseguente mutamento di destinazione d'uso del cespite de quo.

L'aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà, ove necessario, adeguare gli impianti, ai sensi della D.M. 37/2008.

L'immobile in vendita risulta, comunque, più dettagliatamente descritto nella certificazione ipocatastale e nella relazione dell'esperto stimatore in atti; entrambe devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

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 al momento del versamento del saldo prezzo – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode;

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita; gli interessati dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il Custode con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal Custode.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere formulate **entro e non oltre il 18 maggio 2026 entro le ore 23:59**, e la data della vendita è fissata per il giorno 19 maggio 2026 alle h.10:00 in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed, eventualmente, all'avvio della gara nella forma della **VENDITA ASINCRONA con le modalità telematiche di seguito riportate**; 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.

- che l'offerta possa 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;

- che l'offerta debba 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**;

- **All'offerta devono essere allegati:**

a) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

b) 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) 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);

c) 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;

d) 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;

e) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

a) se l'offerta è formulata da un avvocato, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico (se non agisce per persona da nominare ed in tal caso la procura sarà depositata solo nei tre giorni successivi all'aggiudicazione) e copia del documento dell'avvocato;

b) L'espressa dichiarazione di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e sulle condizioni di vendita e di aver preso visione della perizia, dell'avviso di vendita e delle avvertenze in esso contenute, costituendo comunque la presentazione dell'offerta presunzione di conoscenza di ogni condizione, termine e modalità.

L'offerta presentata è irrevocabile.

- che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia 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);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata 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);
- 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, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; che, 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;

L'ESAME DELLE OFFERTE si dispone:

- sarà effettuato 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;
- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

L'importo della CAUZIONE, pari almeno al 10% del prezzo offerto deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico con causale “proc. eEsecutiva RGE 602/2022, lotto unico, versamento cauzione” 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 (IT 24 E 03268 22300 052849400443).

Detto importo sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; il bonifico del versamento della 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.

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.

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

☐ in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

☐ in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: 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;

c) il professionista 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 l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; II) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a €3.000,00; II) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia 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;

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 (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

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.

Il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite pec all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE:

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;**

- il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura Tribunale di Napoli RGE 602/2022 (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato al Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 602/2022 R.G.E.;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

- laddove il bene fosse 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 (**creditore 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 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari;

- nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione);

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

1) Il presente avviso sarà inserito 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.

2) oltre alla pubblicità prevista per legge sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.astalegale.net;

3) Il presente avviso sarà consultabile tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, **almeno quaranta (40) giorni** prima della data fissata per la vendita, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita sul sito internet [www. Astegiudiziarie.it](http://www.Astegiudiziarie.it). almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto o della data dell'incanto.

4) Sarà inviata 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.

Napoli, 27 febbraio 2026

Il professionista delegato
Avv. Maria Luisa Maiello