

TRIBUNALE DI NAPOLI
AVVISO DI VENDITA
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 240/2025** del
Tribunale di Napoli - Giudice dell'esecuzione dott. Mario
Ciccarelli;

L'avv. Francesco Cipriani Marinelli, con studio in Napoli alla
Via del Maio di Porto n. 9, delegato per le operazioni di vendita
forzata della consistenza immobiliare in seguito descritta,

A V V I S A

che il giorno **26 GENNAIO 2027** alle ore **16,00**, si procederà,
davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli alla Via del
Maio di Porto n. 9 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 **25 GENNAIO 2027**;

(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.

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO
PREDISPOSTO DALL'ESPERTO STIMATORE

*“... Lotto Unico - piena ed intera proprietà di immobile a
destinazione turistico ricettiva ubicato in Forio (Na) alla
Via Nischio SNC sviluppatasi su Piano S1 - S2 -T - 1 – avente
accesso attraverso il viottolo che si snoda lungo il confine delle
p.lle 32-33-141-37-38-39-31 e 29; - è composto da un corpo di*

fabbrica sviluppatasi su più livelli (piano terra – piano 1° - 2° - s1 – s2) con annesse aree e viali di pertinenza il tutto sviluppatasi sulla attuale p.lla 36 - confina: a nord con le p.lle 161 – 256 – 37 – 254 – 335; a est con la p.lla 238; a sud con la p.lla 286 e 54 ed a ovest con le p.lle 189 – 190 – 167 - **è Censito nel Catasto Edilizio Fabbricati del comune di Forio il sub.1: al Foglio 45 Particella 36 Subalterno 1** - Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di FORIO (D702) (NA) Foglio 45 Particella 36 Foglio 45 Particella 287 Classamento: Rendita: Euro 19.400,00 Zona censuaria 2, Categoria D/2a) Foglio 45 Particella 36 Subalterno 1 Indirizzo: VIA NISCHIO n. SNC Piano S1 - S2-T – 1 Intestati catastali Omissis 1. Diritto di: Proprietà per ½ e 2. Omissis Diritto di: Proprietà per ½; **il sub.2 Foglio 45 Particella 36 Subalterno 2** Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di FORIO (D702) (NA) Foglio 45 Particella 36 Foglio 45 Particella 287 Classamento: Rendita: Euro 2.100,00 Zona censuaria 2, Categoria D/2a) Foglio 45 Particella 36 Subalterno 2 - Intestati catastali 1. Omissis Diritto di: Proprietà per 1000/1000 - il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; L'immobile ai fini della regolarità urbanistico edilizia risulta essere stato realizzato nel tempo mediante interventi edilizi in parte oggetto di sanatoria e in parte abusivi. Una prima concessione edilizia in sanatoria n. 81 del 28/11/1990 - rilasciata ai sensi della L. 47/1985, ha regolarizzato un fabbricato a uso abitativo di mq 224,00 complessivi (mq 100,69 abitativi e mq 123,54 non residenziali). Successivamente - con domanda di cond//ono ex L. 724/1994 (prot. n. 4228 del 22/02/1995), è stata richiesta la sanatoria di mq 650,00, istanza tuttavia non definita e priva di effetti abilitativi. A carico della proprietà risultano le ordinanze comunali di demolizione n. 192/1998 e n. 41/2003 - riferite a ulteriori opere prive di titolo. L'immobile presenta difformità urbanistiche non sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 - per cui ogni costo anche per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del DL 83/2015.”

“INTEGRAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA – dichiara l'esperto stimatore: Il sottoscritto geom. Salvatore Segreti, nella qualità di Esperto Stimatore nominato nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, ad integrazione della relazione di stima già depositata, espone quanto segue. Successivamente al deposito della relazione estimativa originaria, l'esecutato ha prodotto documentazione relativa a procedimenti repressivi

edilizi riguardanti il compendio immobiliare oggetto di esecuzione. Alla luce della rilevanza urbanistico-edilizia e della possibile incidenza economica dei suddetti atti sul valore di mercato del cespite, il sottoscritto ha proceduto ad ulteriori accertamenti tecnici ed amministrativi presso il Comune di Forio nonché all'analisi della documentazione successivamente acquisita. La presente integrazione ha pertanto lo scopo di: • aggiornare il quadro urbanistico-edilizio del bene; • analizzare la documentazione sopravvenuta; • verificare l'incidenza dei procedimenti repressivi sulla commerciabilità del cespite; • rideterminare il valore di mercato ed il prezzo base d'asta.

1. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA Sono stati esaminati i seguenti atti: 1. Ingiunzione a demolire/ripristinare lo stato dei luoghi emessa dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli – V Sezione Urbanistica ed Ambiente – Ufficio Demolizioni – R.E.S.A. n. 29/2025 del 06/08/2025, relativa all'esecuzione della sentenza penale irrevocabile n. 1542/2010. 2. Nota di riscontro del Comune di Forio – VII Settore Urbanistica – prot. n. 18018/2026 del 20/04/2026, resa a seguito di specifica richiesta formulata dal sottoscritto Esperto Stimatore. 3. Verbalì comunali di accertamento di inottemperanza alle ordinanze di demolizione relativi agli anni 1993, 1999 e 2000. 4. Ordinanze comunali di demolizione emesse dal Comune di Forio negli anni 1992, 1998, 2000, 2003, 2005 e 2006, riguardanti opere edilizie abusive realizzate presso il compendio immobiliare oggetto di esecuzione. ...

7. CONCLUSIONI Alla luce della documentazione successivamente acquisita, dei provvedimenti repressivi edilizi esaminati, della procedura demolitoria attivata dalla Procura della Repubblica nonché dei chiarimenti resi dal Comune di Forio, il sottoscritto ritiene che il compendio immobiliare presenti una condizione urbanistico-edilizia caratterizzata da elevata precarietà giuridica ed economica, tale da incidere in modo significativo sulla stabilità della residua utilità patrimoniale del bene. In particolare, la presenza di plurime ordinanze di demolizione, dei relativi verbalì di inottemperanza e dell'attuale rischio di esecuzione coattiva delle opere di ripristino impone una revisione prudenziale della precedente valutazione estimativa, con specifico riferimento alla durata presumibile della residua utilizzazione economica delle porzioni prive di valido titolo edilizio. Nel contempo, si evidenzia che dagli atti acquisiti non risulta allo stato formalmente avviata la procedura di acquisizione gratuita al patrimonio comunale ex art. 31 D.P.R. 380/2001, né risulta definita in via conclusiva la posizione amministrativa relativa alle istanze di

condono edilizio presentate nel tempo, circostanze che consentono di riconoscere al cespite una residua utilità economica temporanea, sebbene fortemente compressa dall'attuale quadro urbanistico, paesaggistico e repressivo. La rideterminazione del valore operata nella presente integrazione tiene pertanto conto del consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui i provvedimenti repressivi edilizi costituiscono atti vincolati e l'inottemperanza agli ordini demolitori integra illecito permanente suscettibile di produrre effetti acquisitivi e sanzionatori, con conseguente significativa incidenza sulla commerciabilità e sul valore di mercato del bene. Per tali motivi il valore precedentemente stimato viene rideterminato nel nuovo importo prudenziale di: € 305.000,00 quale aggiornato prezzo base d'asta del cespite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ...”.

Stato di occupazione: Il bene riportato in Catasto del Comune di Forio al Foglio 45 Particella 36 Subalterno 1 è occupato da terzi in forza di contratto di locazione dichiarato dal GE non opponibile alla procedura in quanto il canone è stato ritenuto vile; Il bene riportato in Catasto del Comune di Forio al Foglio 45 Particella 36 Subalterno 2 è occupato dai debitori esecutati. – **Il GE per entrambi i beni ha emesso l'Ordine di liberazione – sono in corso le operazioni di liberazione.**

PREZZO BASE D'ASTA

€ 305.000,00

(trecentocinquemila/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE

€ 228.750,00

(duecentoventottomilasettecentocinquanta/00)

AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI

€ 5.000,00 (cinquemila/00)

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 Cipriani Marinelli**

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 (www.doauction.it), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito, versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e pagamento 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:

- 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 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@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 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 francesco@pec.avvciprianimarinelli.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 aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli** recante il seguente codice **IBAN -----**
IT67F0326804607052737800863

Il bonifico, con causale ***“Tribunale di Napoli Proc. Esecutiva n. 240/2025 R.G.E. lotto unico, versamento cauzione”***, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro 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 delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato (*che, come detto, dovrà avvenire entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica*) 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 l'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 trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione affinché autorizzi la nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore;

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

NELL'IPOTESI DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato inviterà gli **offerenti alla gara** che si svolgerà con modalità telematica asincrona **sull'offerta più alta ovvero sull'offerta migliore, individuata sulla base dei seguenti parametri i)** a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; **ii)** a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; **iii)** a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito

dell'offerta.

La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci che non potranno essere inferiori al rilancio minimo sopra indicato. **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.

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.

Scaduto il termine di svolgimento della gara tra gli

offerenti, il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (*saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore*);

B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; **ii)** a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; **iii)** a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'esito di tali verifiche, il professionista procederà **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 deliberazione 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 o si sia celebrata la gara (*anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore*), 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. esec. RGE n. 240/2025"** 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 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..

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 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.

In caso di mancato pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa ex art. 587 comma 1 c.p.c..

FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili 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 con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 240/2025”** 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.

DICHIARAZIONE CD. ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell’art. 585 ultimo comma c.p.c., l’aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall’art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. A tal fine potranno utilizzarsi i modelli *“antiriciclaggio”* presenti sul sito del Tribunale di Napoli nella sezione *“modulistica”*.

Nell’ipotesi in cui la dichiarazione non è resa, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. La parte del prezzo eccedente l’importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all’aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

SPESE A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell’aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell’aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

LIBERAZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE

La liberazione dell’immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l’aggiudicatario non lo esoneri.

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.

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 a: **i)** determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; **ii)** a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; **iii)** a trasmettere al giudice, all'esito del versamento 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 Cipriani Marinelli**, 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) sul sito web www.astegiudiziarie.it (con pubblicazione anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it), nonché sui siti web 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;

e). pubblicazione - tramite il servizio "Social Media Marketing" - di un annuncio all'interno di apposite pagine dedicate alle vendite del Tribunale sui principali Social Media ed, in particolare, all'interno della pagina Facebook "Aste Giudiziarie Inlinea - Tribunale di Napoli", a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed all'interno della pagina Instagram "astalegale_tribunalenapoli", a cura della Società Astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c, saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato (inserire tutti i dati).

Il presente avviso di vendita verrà comunicato alle parti del

processo esecutivo, nonchè ai creditori iscritti non intervenuti.

Il professionista delegato
Avv. Francesco Cipriani Marinelli