

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV sezione Espropriazioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**A PREZZO RIBASSATO**  
(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 199/2024**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Buono Maria Luisa**

Custode giudiziario: **avv. Giuseppe Ciuocco**

Delegato alla vendita: **avv. Giuseppe Ciuocco**

Gestore della vendita telematica: **Aste Giudiziarie In linea S.p.a.**

\*\*\*\*\*

L'Avvocato Giuseppe Ciuocco (C.F. CFFGPP74T17F839S – PEC: [avvocatogiuseppeciuocco@pec.it](mailto:avvocatogiuseppeciuocco@pec.it) – PEO [g.ciuocco@studiolegaleciuocco.it](mailto:g.ciuocco@studiolegaleciuocco.it) – fax 0817148620) delegato per la vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa M.L. Buono con ordinanza 7.05.2025 nella procedura esecutiva immobiliare **n. 199/2024 R.G.E.**

**AVVISA**

che il giorno **17 marzo 2026** alle ore **13:00** e seguenti,

si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, della consistenza immobiliare, appresso descritta, alle condizioni sotto riportate, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare costituita da un appartamento sito nel Comune di Napoli a Vico Lungo Trinità degli Spagnoli n. 55 censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sezione Urbana MON, Foglio 4, particella nr. 746, sub. 4, categoria catastale A/5, P.T., classe 4, vani 2,5.

\*\*\*\*\*

L'Esperto Stimatore, l'Arch. Lucia Trapanese, ne fornisce la seguente descrizione: *"Il complesso immobiliare in cui si trova l'immobile in oggetto sono i così detti "Quartieri Spagnoli" siti alle spalle di via Roma all'altezza dell' ex Banco di Napoli. Più precisamente l'appartamento sito al piano terra, fa parte della tipica tipologia dei così detti "Bassi Napoletani". È sito lungo una rampa di scale gradonate che a tratti interrompono le strade di tale area per consentire di superamento dei salti di quota del suolo. Più precisamente ha accesso da una area di riposo di tale scala. Frontalmente affaccia sull'alto muro di recinzione del convento dei Padri trinitari adiacente alla chiesa "Trinità degli Spagnoli" la quale ha accesso dalla sottostante piazzetta sita lungo la strada parallela ad est sempre nel pieno centro dei quartieri spagnoli. Tali slarghi, allo stato stante la forte propensione turistica dell'area, e del turismo calcistico per il limitrofo slargo dedicato al tempio di Maradona, sono abbelliti da vari tavolini per la ristorazione e di servizio ai bar.*

**DESCRIZIONE DEL APPARTAMENTO:** *Sito al piano terra, presenta l'accesso dalla scalinata, e più precisamente da un suo pianerottolo di riposo. Dalla scalinata si accede all'ampio vano cucina /soggiorno. Alle spalle vi è un grande arco che mediante due porte in legno e vetro, immette in due ambienti collegati da una finestra in alto. Quello di sinistra è destinato a ripostiglio, quello di destra è destinato a cameretta, prende aria e luce da*

un finestrone alto che prospetta sulla strada posteriore a livello di pavimentazione. Tale caratteristica, unitamente a delle perdite di acqua avute a seguito di alcuni eventi particolari ed alla sua posizione di seminterrato con scarsa areazione, rende tale locale fortemente umido e pertanto al momento risulta non buone condizioni. Dal primo ambiente si accede, mediante due scalini, a un piccolo disimpegno che da accesso al bagno, dotato di finestrone alto dotato di grata e rete di protezione, che prospetta sulla scala da cui ha accesso l'appartamento. Anche tale locale risulta seminterrato perché risulta sito in parte sotto il livello della scala costituente la strada. Dal disimpegno si accede alla camera da letto che prende aria e luce dalla porta di ingresso e da un finestrone collegato al bagno. Tale camera, stante lo scarso ricambio di aria e di ventilazione presenta le pareti, soprattutto relativamente alla parte inferiore, umide per la risalita dell'umidità dal suolo. Nel complesso, l'appartamento sebbene ristrutturato di recente, richiederebbe rilevanti interventi di manutenzione per il suo ripristino.

Al momento fuori la porta del basso vi è un "profferlo" che dotato di tenda funge da filtro per il vani di accesso, e ne facilita l'ingresso. Tale spazio non risulta riportato in planimetria catastale, pertanto è da ritenersi realizzato in tempi successivi e non è possibile conoscerne la legittimità. La diversa distribuzione degli spazi interni, è sanabile con la presentazione presso il comune di Napoli della domanda della così detta "CILLA in sanatoria" e la successiva presentazione della documentazione DOCFA all'ufficio Catasto.

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli al Comune di Napoli con i seguenti dati: "quota p.p. per la quota 1/1 di appartamento sito in Napoli, Vico Lungo Trinità degli Spagnoli 55, piano terra, distinto al NCEU del suddetto comune al foglio 4, particella 746, sub.4, cat. A5, Classe 4, vani 2,5, RC 135,57"

**In merito alla regolarità urbanistica:** "Dall'atto del notaio Giannone Vincenzo De Falco si ricava che: la CONFRATERNITA - PIO MONTE DELLA MISERICORDIA, con sede in Via dei Tribunali n.253 iscritta al n. 1321 R. delle Persone Giuridiche presso il Tribunale di Napoli, ha ricevuto il fabbricato a seguito del testamento del 1745 con il quale gli veniva donato l'edificio dal \*omissis\* (vedi art.2)

Pertanto, si può affermare con certezza (come anche riportano nell'art. 8) che, l'edificio è ante 1 settembre 1967. Presa visione della tavola del PRG l'immobile si trova in zona B1. [...]

L'E.S., presa visione degli articoli citati precisa che non è possibile rilevare la presenza di opere abusive, poiché non è stato possibile rinvenire la documentazione completa e definitiva in merito alla liceità dei beni.

Pertanto precisa che alla effettuata valutazione dell'immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di "vizi occulti" sul bene"

**Sui pesi e vincoli gravanti sul cespote staggito:** "L'E.S. evidenzia che presa visione del PRG, si evidenzia che il compendio immobiliare ricade in zona "B1" cioè "Zona Territoriale Omogenea" Aree già edificate e pertanto, non soggette a vincoli. Per queste zona è consentito dal PRG, solo un corretto adeguamento Urbanistico e Edilizio.

*Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale. Il bene non è soggetto a pesi o oneri"*

Si rileva che l'Amministratore di Condominio ha attestato che, alla data del 27.07.2024, gli oneri condominiale dovuti ammontavano ad Euro 1.564,79, di cui Euro 1.519,79 per oneri scaduti.

**STATO OCCUPATIVO:** L'immobile è occupato senza titolo.

**Oltre ad ogni altro riferimento è dato precisato nella citata relazione di stima cui si rinvia integralmente.**

**PREZZO DELLA PIENA PROPRIETA': € 80.250,00**

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 60.187,50**

**RILANCI MINIMI IN CASO DI GARA: € 2.000,00**

Il tutto come meglio precisato, descritto e valutato dall'arch. Lucia Trapanese con la perizia di stima depositata il 11.11.2024, cui il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Disposizioni generali:

- Il Gestore della vendita è: **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.**
- Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Giuseppe Ciuocco.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita Edicom Servizi S.r.l. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

\*\*\*\*\*

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate,**

**inderogabilmente entro le ore 12:00 del giorno 16 marzo 2026**

inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it)

\*\*\*\*\*

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.

**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.**

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima, e **deve contenere:**

- o il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- o se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, mentre per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- o se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- o l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- o l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o il numero o altro dato identificativo del lotto;
- o l'indicazione del referente della procedura;
- o la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- o **il prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino al massimo del 25% rispetto al prezzo base;**
- o il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- o l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- o la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, **indicando sul campo CRO solo i numeri da cui è composto il TRN**;
- o il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- o l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- o l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione di seguito specificata e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerta, a pena di inammissibilità, **dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, 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 attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015). In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp@giustiziacer.it](mailto:offertapvp@giustiziacer.it) con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità 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).

Si precisa:

- 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 Ministro della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato;
- 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. 32/2015, 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, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

### **CAUZIONE:**

L'offerente dovrà versare anticipatamente ed esclusivamente in un'unica soluzione, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita **ASTE GIUDIZIARIE** aperto presso la **Banca Sella** e dedicato al Tribunale di Napoli al 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)**

Il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva n. 199/2024 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 di mancato accredito entro detto termine resterà a carico dell’offerente quali che siano le cause. L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “**pagamento di bolli digitali**”, tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “**manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica**” reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Il gestore della vendita renderà visibili al professionista delegato 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. Il referente verificherà dunque l’accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita, l’esito del riscontro effettuato, in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l’esatto importo della cauzione versata, previo espletamento di controlli secondo una procedura automatizzata come da protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita telematica ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione da eseguirsi nel termine di due giorni lavorativi, con la precisazione che - nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all’ esito dei rilanci.

#### **ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TELEMATICA:**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Il professionista verificherà la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti e procederà con l’abilitazione dei partecipanti per l’eventuale gara, ferma tuttavia la possibilità per l’offerente ammesso di partecipare o meno alla stessa.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con **gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei**

#### **PLURIMI RILANCI.**

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l’offerta in aumento tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nella misura sopra determinata.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e abbia deliberato sulle medesime.

\*\*\*\*\*

➤ **La gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia il giorno 19 marzo 2026**

\*\*\*\*\*

All’esito della gara telematica, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l’elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report

dal sito del gestore). Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

➤ **La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato ovvero in data 20 marzo 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 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).

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte in conformità delle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali previste dall'ordinanza di vendita, il professionista procede come segue:

**- nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

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

b) qualora 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 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 pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione 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 in modalità asincrona sopra indicate) all'esito della quale il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS

b) il professionista delegato procederà quindi 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:

- il maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, il maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, la 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 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;

**REGIME DELLA VENDITA:**

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

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva, se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se dette formalità sono esistenti al momento della vendita, le spese per la relativa cancellazione resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sia effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **SALDO PREZZO:**

il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **entro il termine onnicomprensivo e perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità alternative:

- **BONIFICO BANCARIO** sul conto corrente vincolato all'ordine del Giudice intestato a "Tribunale Napoli – Proc. N. 199/2024 R.G.E" aperto presso Intesa Sanpaolo S.p.a. al seguente

**IBAN IT93E0306903529100000009574**

**(I TI NOVE TRE E ZERO TRE ZERO SEI NOVE ZERO TRE CINQUE DUE NOVE UNO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO NOVE CINQUE SETTE QUATTRO),**  
con causale "P.E. n. 199/2024 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo";

- **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** da consegnarsi al professionista delegato intestato al "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 199/2024 R.G.E."

**Si avvisa che, ai fini della valutazione della tempestività del versamento secondo la prima opzione, si darà rilievo alla data dell'ordine del bonifico.**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, **l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.**

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta alla data del versamento del saldo del 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 compete degli ausiliari.

#### **SALDO SPESE:**

Nello stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, dovrà essere versato una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione con le seguenti modalità alternative:

- **BONIFICO BANCARIO** sul conto corrente vincolato all'ordine del professionista intestato a "Tribunale Napoli – Proc. N. 199/2024 R.G.E" aperto presso Intesa Sanpaolo S.p.a. al seguente

**IBAN IT70F0306903529100000009575**

**(I TI – SETTE ZERO EFFE ZERO TRE ZERO SEI NOVE ZERO TRE CINQUE DUE NOVE UNO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO ZERO NOVE CINQUE SETTE CINQUE)**

Con la seguente causale: "P.E. n. 199/2024 R.G.E. versamento fondo spese"

**-ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** da consegnarsi al professionista delegato intestato al **“Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 199/2024 R.G.E.”**.

In ogni caso, le predette somme resteranno a carico dell’aggiudicatario.

**CONDIZIONI GENERALI DELL’ASSEGNAZIONE:**

Il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione procederà all’assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l’unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d’asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell’offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d’asta;
- d) se 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.

**VISITA DEL BENE STAGGITO**

Gli interessati a presentare l’offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita in un periodo congruo prima della data fissata per la vendita. La richiesta di visita può essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e in particolare mediante il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita presente nel dettaglio dell’inserzione sul sito <https://pvp.giustizia.it> con l’avvertenza che detta richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Per informazioni: **cancelleria dell’Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; avv. Giuseppe Ciuocco (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita), tel/fax 0817148620 – E-mail [g.ciuocco@studiolegaleciuocco.it](mailto:g.ciuocco@studiolegaleciuocco.it) – [segreteria@studiolegaleciuocco.it](mailto:segreteria@studiolegaleciuocco.it)**, apertura studio dal lunedì al venerdì dalle ore 16:30 alle ore 18:30, previo appuntamento.

**PUBBLICITÀ LEGALE**

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.: - sul portale del Ministero delle Giustizia, in area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche” almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte; - sui siti internet [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astelegale.it](http://www.astelegale.it) almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte: - mediante il sistema “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie In linea S.p.a. sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it almeno 40 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte; - invio di 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti nella zona in cui è ubicato l’immobile da porre in vendita almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

**Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge nonché l’ordinanza di nomina del 7.05.2025.**

Napoli, 19.12.2025

**Il professionista delegato alla vendita**

***Avv. Giuseppe Ciuocco***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

