

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE XIV

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 218/2024 del Tribunale di Napoli
- Giudice dell'Esecuzione dr. Francesco ABETE.

Il sottoscritto **avv. Stefano VITALE**, con studio in Napoli (NA) alla
via Alessandro Scarlatti n. 60, tel. e fax 081.18088520, p.e.c.
stefano.vitale@pecavvocati.it, professionista delegato alla vendita ai sensi
dell'art. 591 *bis* c.p.c. dei beni pignorati nell'ambito della suddetta procedura
esecutiva, in forza dell'ordinanza dell'Ill.mo G.E. dr. Francesco ABETE del 7
maggio 2026

AVVISA

che il giorno **10 novembre 2026 alle ore 16:30**, presso il proprio studio
procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con
eventuale gara asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it
dei seguenti immobili:

Descrizione degli immobili in vendita

LOTTO I: quota di 500/1000 del diritto di usufrutto dell'unità immobiliare ad
uso ufficio sito in Napoli (NA), alla via Taddeo da Sessa, Centro Direzionale,
Isola F/10, piano quarto, interno n. 51, composto da ingresso/sala d'attesa,
stanza e bagno, per una superficie commerciale di circa 28 mq.
Il cespite confina con corridoio condominiale, con unità immobiliare int. 52
ed unità immobiliare int. 50, salvo altri, ed è riportato in Catasto Fabbricato
del Comune di Napoli alla sez. VIC, fol. 9, p.lla 132, sub. 55, cat. A/10, classe
5, consistenza 1,5, superficie totale 28 mq, rendita catastale € 763,07.

L'immobile in questione è attualmente occupato con titolo opponibile alla procedura in forza di contratto di locazione ad uso diverso scadente il 14 gennaio 2028 prevedente il pagamento di un canone mensile di € 450,00, oltre oneri condominiali e consortili

Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Tommaso GIORDANO del 21 settembre 2025, cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito al cespite posto all'asta:

- l'ufficio fa parte di un fabbricato edificato con forza di licenza edilizia n. 117 rilasciata dal Comune di Napoli il 29 marzo 1986 e successiva variante in corso d'opera n. 140 rilasciata dal Comune di Napoli il 6 giugno 1989; è stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio il 19 luglio 1989 prot. n. 185.047.

- dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla suddetta concessione edilizia risulta una difformità per diversa distribuzione degli spazi interni conseguente alla realizzazione di una parete divisoria con creazione di un'area ingresso/sala ed una parte adibita ad ufficio; tale difformità potrà essere sanata mediante la presentazione di una CILA a cura e spese dell'aggiudicatario;

- l'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per la suddetta diversa distribuzione degli ambienti interni per cui l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento catastale;

- l'ufficio è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita per notar D'AURIA Catello del 30 novembre 1989, trascritto il 1° dicembre 1989 ai nn. 25205/16492, che richiama, tra l'altro, il

	regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali nonché il	
	regolamento di portierato ricevuti dal notaio D'AURIA con verbale del	
	24 marzo 1989 rep. n. 64.818, trascritto il 28 marzo 1989 ai nn.	
	6705/4688, e gli atti per notar TAFURI del 28 dicembre 1983, rep. n.	
	93937 e 93938, trascritti il 25 gennaio 1984 ai nn. 2725/2251 e	
	2726/2252 con i quali è stato depositato il regolamento relativo all'uso	
	delle infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti	
	nel comprensorio di nuova edificazione del "Centro Direzionale" e	
	costituito il consorzio per la manutenzione e la gestione delle	
	infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nel	
	comprensorio in questione;	
	• l'ufficio non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.	
	Il debitore esecutato è nato nel febbraio 1944.	
	Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.	
	Prezzo base € 6.350,00 (Euro seimilatrecentocinquanta);	
	Offerta minima € 4.762,50 (Euro quattromilasettecentosessantadue	
	virgola cinquanta);	
	Rilancio minimo € 500,00 (Euro cinquecento).	
	LOTTO II: quota di 500/1000 del diritto di usufrutto dell'unità immobiliare	
	ad uso ufficio sito in Napoli (NA), alla via Taddeo da Sessa, Centro	
	Direzionale, Isola F/10, piano quarto, interno n. 52, composto da stanza ad uso	
	ufficio e bagno, per una superficie commerciale di circa 29 mq.	
	Il cespite confina con corridoio condominiale, con unità immobiliare int. 53	
	ed unità immobiliare int. 51, salvo altri, ed è riportato in Catasto Fabbricato	
	del Comune di Napoli alla sez. VIC, fol. 9, p.lla 132, sub. 56, cat. A/10, classe	

5, consistenza 1,5, superficie totale 29 mq, rendita catastale € 763,07.

L'immobile in questione è attualmente occupato con titolo opponibile alla procedura in forza di contratto di locazione ad uso diverso scadente il 31 dicembre 2031 prevedente il pagamento di un canone mensile di € 350,00, oneri condominiali e consortili

Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Tommaso GIORDANO del 21 settembre 2025, cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito al cespite posto all'asta:

- l'ufficio fa parte di un fabbricato edificato in forza di licenza edilizia n. 117 rilasciata dal Comune di Napoli il 29 marzo 1986 e successiva variante in corso d'opera n. 140 rilasciata dal Comune di Napoli il 6 giugno 1989; è stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio il 19 luglio 1989 prot. n. 185.047.

- l'attuale stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ed al grafico allegato alla concessione edilizia;

- l'ufficio è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita per notar D'AURIA Catello del 30 novembre 1989, trascritto il 1° dicembre 1989 ai nn. 25205/16492, che richiama, tra l'altro, il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali nonché il regolamento di portierato ricevuti dal notaio D'AURIA con verbale del 24 marzo 1989 rep. n. 64.818, trascritto il 28 marzo 1989 ai nn. 6705/4688, e gli atti per notar TAFURI del 28 dicembre 1983, rep. n. 93937 e 93938, trascritti il 25 gennaio 1984 ai nn. 2725/2251 e 2726/2252 con i quali è stato depositato il regolamento relativo all'uso delle infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti

	nel comprensorio di nuova edificazione del “Centro Direzionale” e	
	costituito il consorzio per la manutenzione e la gestione delle	
	infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nel	
	comprensorio in questione;	
	l’ufficio non è dotato dell’Attestato di Prestazione Energetica.	
	Il debitore esecutato è nato nel febbraio 1944.	
	Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.	
	Prezzo base € 6.800,00 (Euro seimilaottocento);	
	Offerta minima € 5.100,00 (Euro cinquemilacento);	
	Rilancio minimo € 500,00 (Euro cinquecento).	
	LOTTO III: quota di 500/1000 del diritto di usufrutto dell’unità immobiliare	
	ad uso ufficio sito in Napoli (NA), alla via Taddeo da Sessa, Centro	
	Direzionale, Isola F/10, piano quarto, interno n. 53, composto da cinque stanze	
	ad uso ufficio, due disimpegni e bagno, per una superficie commerciale di	
	circa 106 mq.	
	Il cespite confina con corridoio condominiale, con unità immobiliare int. 54	
	ed unità immobiliare int. 52, salvo altri, ed è riportato in Catasto Fabbriato	
	del Comune di Napoli alla sez. VIC, fol. 9, p.lla 132, sub. 57, cat. A/10, classe	
	5, consistenza 4,5, superficie totale 106 mq, rendita catastale € 2.289,20.	
	L’immobile in questione è attualmente occupato con titolo opponibile alla	
	procedura in forza di contratto di locazione ad uso diverso scadente il 31	
	ottobre 2028 prevedente il pagamento di un canone mensile di € 1.000,00, oltre	
	oneri condominiali e consortili	
	Come risulta dalla relazione dell’esperto stimatore ing. Tommaso	
	GIORDANO del 21 settembre 2025, cui si rinvia per ulteriori precisazioni in	

merito al cespite posto all'asta:

- l'ufficio fa parte di un fabbricato edificato in forza di licenza edilizia n. 117 rilasciata dal Comune di Napoli il 29 marzo 1986 e successiva variante in corso d'opera n. 140 rilasciata dal Comune di Napoli il 6 giugno 1989; è stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio il 19 luglio 1989 prot. n. 185.047.

- dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla suddetta concessione edilizia risulta una diversa distribuzione degli spazi interni conseguente alla realizzazione di partizioni interne con creazione di più ambienti collegati da un disimpegno; tale difformità potrà essere sanata mediante la presentazione di una CILA a cura e spese dell'aggiudicatario;

- l'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per la suddetta diversa distribuzione degli ambienti interni per cui l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento catastale;

- l'ufficio è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita per notar D'AURIA Catello del 30 novembre 1989, trascritto il 1° dicembre 1989 ai nn. 25205/16492, che richiama, tra l'altro, il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali nonché il regolamento di portierato ricevuti dal notaio D'AURIA con verbale del 24 marzo 1989 rep. n. 64.818, trascritto il 28 marzo 1989 ai nn. 6705/4688, e gli atti per notar TAFURI del 28 dicembre 1983, rep. n. 93937 e 93938, trascritti il 25 gennaio 1984 ai nn. 2725/2251 e 2726/2252 con i quali è stato depositato il regolamento relativo all'uso

	delle infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nel comprensorio di nuova edificazione del “Centro Direzionale” e	
	costituito il consorzio per la manutenzione e la gestione delle	
	infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nel	
	comprensorio in questione;	
	• l’ufficio non è dotato dell’Attestato di Prestazione Energetica.	
	Il debitore esecutato è nato nel febbraio 1944.	
	Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.	
	Prezzo base € 22.200,00 (Euro ventiduemiladuecento);	
	Offerta minima € 16.650,00 (Euro sedicimilaseicentocinquanta);	
	Rilancio minimo € 1.000,00 (Euro mille).	
	LOTTO IV: quota di 500/1000 del diritto di usufrutto dell’unità immobiliare	
	ad uso ufficio sito in Napoli (NA), alla via Taddeo da Sessa, Centro	
	Direzionale, Isola F/10, piano quarto, interno n. 54, composto da due stanze	
	ad uso ufficio e bagno, per una superficie commerciale di circa 58 mq.	
	Il cespite confina con corridoio condominiale, con unità immobiliare int. 55	
	ed unità immobiliare int. 53, salvo altri, ed è riportato in Catasto Fabbriato	
	del Comune di Napoli alla sez. VIC, fol. 9, p.lla 132, sub. 58, cat. A/10, classe	
	5, consistenza 2,5, superficie totale 58 mq, rendita catastale € 1.271,78.	
	L’immobile in questione è attualmente occupato con titolo opponibile alla	
	procedura in forza di contratto di locazione ad uso diverso scadente il 31	
	dicembre 2029 prevedente il pagamento di un canone mensile di € 600,00,	
	oneri condominiali e consortili	
	Come risulta dalla relazione dell’esperto stimatore ing. Tommaso	
	GIORDANO del 21 settembre 2025, cui si rinvia per ulteriori precisazioni in	

merito al cespite posto all'asta:

- l'ufficio fa parte di un fabbricato edificato in forza di licenza edilizia n. 117 rilasciata dal Comune di Napoli il 29 marzo 1986 e successiva variante in corso d'opera n. 140 rilasciata dal Comune di Napoli il 6 giugno 1989; è stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio il 19 luglio 1989 prot. n. 185.047;

- dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla suddetta concessione edilizia risulta una diversa distribuzione degli spazi interni conseguente alla realizzazione di una parete divisoria interna con creazione di una zona ingresso e riduzione dell'area adibita ad ufficio; tale difformità potrà essere sanata mediante la presentazione di una CILA a cura e spese dell'aggiudicatario;

- l'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per la suddetta diversa distribuzione degli ambienti interni per cui l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento catastale;

- l'ufficio è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita per notar D'AURIA Catello del 30 novembre 1989, trascritto il 1° dicembre 1989 ai nn. 25205/16492, che richiama, tra l'altro, il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali nonché il regolamento di portierato ricevuti dal notaio D'AURIA con verbale del 24 marzo 1989 rep. n. 64.818, trascritto il 28 marzo 1989 ai nn. 6705/4688, e gli atti per notar TAFURI del 28 dicembre 1983, rep. n. 93937 e 93938, trascritti il 25 gennaio 1984 ai nn. 2725/2251 e 2726/2252 con i quali è stato depositato il regolamento relativo all'uso

	delle infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nel comprensorio di nuova edificazione del “Centro Direzionale” e	
	costituito il consorzio per la manutenzione e la gestione delle	
	infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nel	
	comprensorio in questione;	
	• l’ufficio non è dotato dell’Attestato di Prestazione Energetica.	
	Il debitore esecutato è nato nel febbraio 1944.	
	Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.	
	Prezzo base € 12.700,00 (Euro dodicimilasettecento);	
	Offerta minima € 9.525,00 (Euro novemilacinquecentoventicinque);	
	Rilancio minimo € 1.000,00 (Euro mille).	
	LOTTO V: quota di 500/1000 del diritto di usufrutto dell’unità immobiliare	
	ad uso ufficio sito in Napoli (NA), alla via Taddeo da Sessa, Centro	
	Direzionale, Isola F/10, piano quarto, interno n. 55, composto da stanza ad uso	
	ufficio e bagno, per una superficie commerciale di circa 29 mq.	
	Il cespite confina con corridoio condominiale, con unità immobiliare int. 56	
	ed unità immobiliare int. 54, salvo altri, ed è riportato in Catasto Fabbriato	
	del Comune di Napoli alla sez. VIC, fol. 9, p.lla 132, sub. 59, cat. A/10, classe	
	5, consistenza 1,5, superficie totale 29 mq, rendita catastale € 763,07.	
	L’immobile in questione è attualmente occupato con titolo opponibile alla	
	procedura in forza di contratto di locazione ad uso diverso scadente il 19	
	novembre 2029 prevedente il pagamento di un canone quadrimestrale di €	
	1.400,00, oneri condominiali e consortili	
	Come risulta dalla relazione dell’esperto stimatore ing. Tommaso	
	GIORDANO del 21 settembre 2025, cui si rinvia per ulteriori precisazioni in	

merito al cespite posto all'asta:

- l'ufficio fa parte di un fabbricato edificato in forza di licenza edilizia n. 117 rilasciata dal Comune di Napoli il 29 marzo 1986 e successiva variante in corso d'opera n. 140 rilasciata dal Comune di Napoli il 6 giugno 1989; è stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio il 19 luglio 1989 prot. n. 185.047.

- l'attuale stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ed ai grafici allegati alla suddetta concessione edilizia;

- l'ufficio è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita per notar D'AURIA Catello del 30 novembre 1989, trascritto il 1° dicembre 1989 ai nn. 25205/16492, che richiama, tra l'altro, il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali nonché il regolamento di portierato ricevuti dal notaio D'AURIA con verbale del 24 marzo 1989 rep. n. 64.818, trascritto il 28 marzo 1989 ai nn. 6705/4688, e gli atti per notar TAFURI del 28 dicembre 1983, rep. n. 93937 e 93938, trascritti il 25 gennaio 1984 ai nn. 2725/2251 e 2726/2252 con i quali è stato depositato il regolamento relativo all'uso delle infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nel comprensorio di nuova edificazione del "Centro Direzionale" e costituito il consorzio per la manutenzione e la gestione delle infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nel comprensorio in questione;

- l'ufficio non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il debitore esecutato è nato nel febbraio 1944.

Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Prezzo base € 6.800,00 (Euro seimilaottocento);

Offerta minima € 5.100,00 (Euro cinquemilacento);

Rilancio minimo € 1.000,00 (Euro mille).

LOTTO VI: quota di 500/1000 del diritto di usufrutto dell'unità immobiliare ad uso ufficio sito in Napoli (NA), alla via Taddeo da Sessa, Centro Direzionale, Isola F/10, piano quarto, interno n. 56, composto da cinque stanze ad uso ufficio, sala, ingresso, disimpegno e due bagni, per una superficie commerciale di circa 121 mq.

Il cespite confina con piazzale condominiale, con unità immobiliare int. 55, unità immobiliare int. 57, salvo altri, ed è riportato in Catasto Fabbricato del Comune di Napoli alla sez. VIC, fol. 9, p.lla 132, sub. 60, cat. A/10, classe 5, consistenza 5,5, superficie totale 121 mq, rendita catastale € 2.797,91.

L'immobile in questione è libero.

Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Tommaso GIORDANO del 21 settembre 2025, cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito al cespite posto all'asta:

- l'ufficio fa parte di un fabbricato edificato in forza di licenza edilizia n. 117 rilasciata dal Comune di Napoli il 29 marzo 1986 e successiva variante in corso d'opera n. 140 rilasciata dal Comune di Napoli il 6 giugno 1989; è stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio il 19 luglio 1989 prot. n. 185.047;
- dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla suddetta concessione edilizia risulta una diversa distribuzione degli spazi interni conseguente alla realizzazione di partizioni interne con creazione di più ambienti adibiti ad ufficio; tale difformità potrà essere sanata

mediante la presentazione di una CILA a cura e spese dell'aggiudicatario;

- l'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per la suddetta diversa distribuzione degli ambienti interni per cui l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento catastale;

- l'ufficio è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita per notar D'AURIA Catello del 30 novembre 1989, trascritto il 1° dicembre 1989 ai nn. 25205/16492, che richiama, tra l'altro, il regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali nonché il regolamento di portierato ricevuti dal notaio D'AURIA con verbale del 24 marzo 1989 rep. n. 64.818, trascritto il 28 marzo 1989 ai nn. 6705/4688, e gli atti per notar TAFURI del 28 dicembre 1983, rep. n.

93937 e 93938, trascritti il 25 gennaio 1984 ai nn. 2725/2251 e 2726/2252 con i quali è stato depositato il regolamento relativo all'uso delle infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nel comprensorio di nuova edificazione del "Centro Direzionale" e costituito il consorzio per la manutenzione e la gestione delle infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nel comprensorio in questione;

- risulta altresì l'esistenza del regolamento condominiale per notar D'AURIA Catello del 24 marzo 1989, rep. n. 64.818, trascritto il 28 marzo 1989 ai nn. 6705/4688;

- l'ufficio non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il debitore esecutato è nato nel febbraio 1944.

Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Prezzo base € 25.300,00 (Euro venticinquemilatrecento);

Offerta minima € 18.975,00 (Euro diciottomilanovecentosettantacinque);

Rilancio minimo € 1.000,00 (Euro mille).

LOTTO VII: quota di 500/1000 del diritto di usufrutto di n. 7 (sette) posti auto identificati dai nn. 8 al n. 14, posti al piano interrato, in Napoli (NA), alla via Taddeo da Sessa, Centro Direzionale, Isola F/10, per una superficie commerciale di circa 89 mq.

Il cespite confina con spazio condominiale e su due lati con proprietà aliena, salvo altri, ed è riportato in Catasto Fabbricato del Comune di Napoli alla sez. VIC, fol. 9, p.lla 132, sub. 117, cat. C/6, classe 8, consistenza 88 mq, superficie totale 89 mq, rendita catastale € 486,30.

I posti auto nn. 8, 9, 13 e 14 sono occupati con titolo non opponibile alla procedura; i posti auto nn. 10 e 11 sono occupati con titolo opponibile alla procedura in forza di contratto di locazione scadente il 30 aprile 2027 prevedente il pagamento di un canone mensile di € 110,00 cadauno; il posto auto n. 12 è libero.

Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Tommaso GIORDANO del 21 settembre 2025, cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito al cespite posto all'asta:

- il cespite fa parte di un fabbricato edificato in forza di licenza edilizia n. 117 rilasciata dal Comune di Napoli il 29 marzo 1986 e successiva variante in corso d'opera n. 140 rilasciata dal Comune di Napoli il 6 giugno 1989; è stata inoltre presentata domanda di agibilità per l'intero edificio il 19 luglio 1989 prot. n. 185.047;

- l'attuale stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ed ai grafici allegati alla suddetta concessione edilizia;

- l'ufficio è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita

per notar D'AURIA Catello del 30 novembre 1989, trascritto il 1°

dicembre 1989 ai nn. 25205/16492, che richiama, tra l'altro, il

regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali nonché il

regolamento di portierato ricevuti dal notaio D'AURIA con verbale del

24 marzo 1989 rep. n. 64.818, trascritto il 28 marzo 1989 ai nn.

6705/4688, e gli atti per notar TAFURI del 28 dicembre 1983, rep. n.

93937 e 93938, trascritti il 25 gennaio 1984 ai nn. 2725/2251 e

2726/2252 con i quali è stato depositato il regolamento relativo all'uso

delle infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti

nel comprensorio di nuova edificazione del "Centro Direzionale" e

costituito il consorzio per la manutenzione e la gestione delle

infrastrutture e degli impianti pubblici o di uso comune ricadenti nel

comprensorio in questione.

Il debitore esecutato è nato nel febbraio 1944.

Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Prezzo base € 8.400,00 (Euro ottomilaquattrocento);

Offerta minima € 6.300,00 (Euro seimilatrecento);

Rilancio minimo € 1.000,00 (Euro mille).

LOTTO VIII: piena proprietà di due appartamenti siti in Napoli (NA) alla Piazza Mercato n. 45, "Palazzo Ottieri", piano secondo, composti:

-) il primo da ingresso-cucina, camera e bagno, confinante con Piazza

Masaniello, appartamento sub 233 su due lati, salvo terzi, riportato nel Catasto

Fabbricato del Comune di Napoli alla sez. MER, fol. 144, p.lla 548, sub. 232, cat. A/2, classe 6, consistenza 2,5, superficie totale 36 mq, rendita catastale € 348,61;

-) ed il secondo da ingresso, cucina/soggiorno, camera, bagno e la lavanderia, confinante con Piazza Masaniello e appartamento sub 232, con appartamento sub 234, ed altra unità immobiliare, salvo terzi, riportato in Catasto Fabbricato

del Comune di Napoli alla sez. MER, fol. 144, p.lla 548, sub. 233, cat. A/2, classe 6, consistenza 3,5, superficie totale 66 mq, rendita catastale € 488,05

Entrambi gli appartamenti sono occupati con titolo non opponibile alla procedura perché il canone di locazione pattuito è stato ritenuto vile ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923, 3° comma, c.c..

Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Tommaso GIORDANO del 21 settembre 2025 e dalla successiva integrazione del 14 luglio 2026 cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito al cespite posto all'asta:

- gli appartamenti in questione, facenti parte di un fabbricato edificato prima del 1° settembre 1967 in forza della licenza edilizia n. 71 rilasciata dal Comune di Napoli il 29 dicembre 1956, sono stati successivamente oggetto di concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Napoli il 24 gennaio 2018 prot. n. 22 avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio e l'apertura di una finestra; attualmente le unità immobiliari presentano la difformità edilizia costituita da una diversa distribuzione degli spazi interni conseguente alla cessione/annessione di un vano tra i due appartamenti e dal cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazioni; tale

difformità potrà essere sanata mediante la presentazione di una CILA a cura e spese dell'aggiudicatario;

- l'attuale stato dei luoghi dell'appartamento sub 232 corrisponde alla planimetria catastale, mentre lo stato dei luoghi dell'appartamento sub 233 non corrisponde alla planimetria catastale per la diversa distribuzione interna e la realizzazione di un vano lavanderia per cui l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento catastale;

- gli appartamenti *de quibus* sono pervenuti al debitore esecutato per atto di compravendita per notar TAFURI Carlo del 5 ottobre 1978, trascritto il 23 ottobre 1978 ai nn. 16096/13126;

- il cespite non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Prezzo base € 271.200,00 (Euro duecentosettantunomiladuecento);

Offerta minima € 203.400,00 (Euro duecentotremilaquattrocento);

Rilancio minimo € 8.000,00 (Euro ottomila).

LOTTO IX: piena proprietà dell'appartamento posto al piano secondo sito in Napoli (NA) alla Piazza Mercato n. 45, "Palazzo Ottieri" con superficie commerciale complessiva di 144 mq, composto il primo da ingresso, corridoio, due locali tecnici, quattro camere e quattro bagni.

Il cespite confina con corridoio condominiale, con unità immobiliare aliena e Piazza del Carmine ed è riportato in Catasto Fabbricato del Comune di Napoli alla sez. MER, fol. 144, p.lla 548, sub. 234, cat. A/2, classe 6, consistenza 8 vani, superficie totale 144 mq, rendita catastale € 1.115,55.

Esso è occupato con titolo non opponibile alla procedura perché il canone di

locazione pattuito è stato ritenuto vile ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923, 3° comma, c.c..

Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Tommaso GIORDANO del 21 settembre 2025 e dalla successiva integrazione del 14 luglio 2026 cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito al cespite posto all'asta:

- gli appartamenti in questione, facenti parte di un fabbricato edificato prima del 1° settembre 1967 in forza della licenza edilizia n. 71 rilasciata dal Comune di Napoli il 29 dicembre 1956, sono stati successivamente oggetto di concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Napoli il 24 gennaio 2018 prot. n. 22 avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio e l'apertura di una finestra; l'appartamento attualmente presenta le difformità edilizie costituite (i) dalla diversa distribuzione degli spazi interni, (ii) dalla demolizione della parete divisoria tra l'appartamento in questione e quello confinante sub 235 di proprietà aliena e non posto in vendita (iii) e dal cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione; tali difformità potranno essere sanate con la presentazione di una CILA ed il ripristino del muro di confine a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per la realizzazione di un ulteriore doccia interna ad una camera ed il cambio di destinazione d'uso da cucina a camera per cui l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento catastale;
- è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita per notar

TAFURI Carlo del 5 ottobre 1978, trascritto il 23 ottobre 1978 ai nn.

16096/13126;

- il cespite non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Prezzo base € 364.500,00 (Euro trecentosessantaquattro-milacinquecento);

Offerta minima € 273.375,00 (Euro duecentosettantatremilatrecento-settantacinque);

Rilancio minimo € 10.000,00 (Euro diecimila).

Condizioni di vendita e modalità di svolgimento dell'asta

1. gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura al prezzo base indicato per ciascun lotto e nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano all'atto del trasferimento, con ogni eventuale accessorio, accessione, pertinenza, ragione e azione, servitù attiva e passiva, proporzionali diritti sulle parti comuni, formalità pregiudizievole non cancellabile ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale;

2. l'eventuale esistenza di differenze di misura, di vizi o mancanza di qualità o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti a leggi vigenti, di spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosene già tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo;

3. in presenza di interventi edilizi realizzati in assenza di valido titolo

amministrativo l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone eventualmente i presupposti, delle disposizioni dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. modif.

ed integr.;

4. i soggetti interessati a presentare un'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni posti all'asta nel periodo compreso **tra il 7 settembre 2026 ed il 3 novembre 2026** previa richiesta di visita inoltrata mediante il Portale

delle Vendite Pubbliche o prendendo direttamente contatto con il professionista delegato. La visita avverrà nel più breve tempo possibile e, a richiesta, verrà consegnata anche una copia integrale della perizia estimativa;

5. il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it mentre il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Stefano Vitale;

Offerta

6. l'offerta potrà essere formulata dal 27 luglio 2026 ed il 9 novembre 2026 **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previo versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara. Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente dovrà ricercare 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 selezionare il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria.

L'offerta dovrà contenere:

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

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 del bando d'asta, della	
	perizia e degli altri documenti pubblicati, e di accettare il regolamento	
	di partecipazione;	
	All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:	
	- la 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 S.p.A. e	
	dedicato al Tribunale di Napoli;	
	- la copia del documento di identità e 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 coniugato	
	in regime di comunione legale dei beni;	
	- la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che	
	sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di	
	autorizzazione se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o	
	inabilitato;	
	- la copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle	
	imprese) da cui risultino i poteri di firma ovvero la procura o l'atto di	
	nomina che giustifichi i poteri, se il soggetto offerente è una società o	
	una persona giuridica;	

- la copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta, se l'offerta è formulata da più persone;
- il file xml del bollo telematico pagato nella misura di legge con indicazione nella causale degli estremi identificativi della procedura e della data dell'asta;

7. La procedura dovrà concludersi, come specificato nel manuale utente rinvenibile sul sito <https://pst.giustizia.it/> cui si rinvia per ulteriori dettagli in merito, con l'invio dell'offerta alla casella di posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

In particolare l'offerta dovrà essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa, unitamente ai suddetti documenti, a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; oppure:
- b) direttamente trasmessa all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it 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.	
	A tal riguardo si precisa che:	
	(a) l'offerta si intenderà 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 dovrà 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, e salvo l'avvio delle procedure per il recupero	
	coattivo;	
	(c) 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, l'offerta	
	potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata	
	all'indirizzo mail del professionista delegato stefano.vitale@pecavvocati.it ;	
	(d) nel caso 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 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;

8. in caso di presentazione dell'offerta per conto di altro soggetto, il presentatore dell'offerta non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per conto proprio o altrui, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate;

Cauzione

9. l'importo della cauzione nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto presso la BANCA SELLA S.p.A. e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente codice 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);

10. il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato con la causale "*Proc. esec. n. 218/24 Trib. Napoli, lotto n. _____ versamento cauzione*" ed 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;

11. 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;

12. l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario sarà 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;

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

- renderà visibili esclusivamente al referente della procedura le offerte telematiche deciptate pervenute al 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;

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

prezzo offerto;

- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili dagli altri offerenti né dalle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

Esame delle offerte

14. l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato;

15. qualora il termine finale per lo svolgimento della gara verrà a scadere in un giorno festivo, il termine si intenderà automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo;

16. il professionista delegato 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.

Segnatamente:

-) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento della gara;

-) la partecipazione degli offerenti alla gara avverrà tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno 30 minuti prima

dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella p.e.c. o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

-) saranno dichiarate inefficaci:

a) le offerte pervenute oltre il termine;

b) le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;

c) le offerte non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità sopra indicate;

-) il professionista delegato esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti inviati, procedendo – all'esito – all'abilitazione dei partecipanti all'eventuale gara tramite l'area riservata del sito sopra indicato;

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base/valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

(b) se invece l'offerta sarà inferiore al prezzo base/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 riterrà che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista provvederà alla redazione e pubblicazione di nuovo avviso di vendita;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.

588 e 589 c.p.c., nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

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

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: (a) maggior importo del prezzo offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori all'importo sopra indicato per ciascun lotto.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di p.e.c. o sulla casella certificata per la vendita telematica utilizzata per l'invio dell'offerta;
- 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;

• le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite l'indirizzo di p.e.c. comunicato dal soggetto partecipante e tramite s.m.s.;

• **la gara terminerà alle ore 11:00 del 12 novembre 2026;**

• qualora saranno 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);

• decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il

gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la

maggior offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle

offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate,

ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del

report dal sito del gestore;

• **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro le ore 17:00 del giorno immediatamente successivo al termine**

della gara, ad opera del professionista delegato in conformità ai criteri

sopra indicati, 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 “prezzo base/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 “prezzo base /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;

17. il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell’offerta oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all’ordine della presente procedura, intestato al “*Proc. esec. n. 218/2024 Trib. Napoli – saldo prezzo*” oppure 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 anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai

sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.;

18. in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo

o di mancata consegna della dichiarazione per l'antiriciclaggio di cui all'art.

585, 4° comma, c.p.c., l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate

dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa,

salvo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 587 c.p.c.;

19. l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, deve versare a titolo di

acconto forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso

a suo carico una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo

conguaglio finale, con le medesime modalità sopra indicate;

20. l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del

versamento integrale del prezzo, del fondo spese e della dichiarazione

antiriciclaggio di cui all'art. 585, 4° comma, c.p.c. da parte dell'aggiudicatario;

21. la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi

senza titolo opponibile alla procedura, sarà effettuata a cura del custode

giudiziario esclusivamente ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta

da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo

telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la

volontà di liberazione dell'immobile a cura del custode;

22. alle operazioni delegate si applicano le vigenti disposizioni di legge in

materia ed in particolare degli artt. 571 e 572, 2° e 3° comma, c.p.c. nonché il

contenuto delle ordinanze giudiziarie citate nel presente bando, che devono

pertanto ritenersi conosciute anche se non interamente trasfuse nello stesso;

23. tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere

compiute in Cancelleria o davanti al Giudice di quelle inerenti alla vendita

telematica che si terranno tramite la piattaforma sopra indicata, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio sito in Napoli (NA) alla via Alessandro Scarlatti n. 60 ovvero eventualmente presso il recapito di Gragnano (NA) alla via Giovanni della Rocca n. 3, in orario d'ufficio (16:30/ 19:30);

24. Ulteriori informazioni e documenti (quali il presente avviso, le ordinanze giudiziarie citate nel presente, la perizia estimativa, ecc.) potranno essere acquisite sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net, nonché presso il sottoscritto custode giudiziario e professionista delegato (tel. 081.18088520 – e-mail: stefanovitale@studiolegalevitale.net)

Napoli, lì 15 luglio 2026.

Avv. Stefano Vitale

Avv. Stefano Vitale
2026.07.15 11:50:32

CN=VITALE STEFANO
C=IT
O=ORDINE AVVOCATI NAPOLI
RSA/2048 bits