

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA R.G.E. N. 320/2011

Promossa da: soc. Siena Npl 2018 S.r.l. e per essa soc. Cerved Credit
Management S.p.A.

Giudice dell'esecuzione: dott. Montefusco Gabriele

Professionista Delegato alla Vendita e Custode Giudiziario:

Avv. Claudio PALMA

Avviso di vendita immobiliare senza incanto del **07 gennaio 2026**

(artt. 570 e ss. c.p.c.)

il professionista delegato alla vendita

Avv. Claudio Palma, con studio in Napoli alla Via Giovanni Porzio, 4 Is.G/8

Centro Direzionale – tel: 081/7877455, fax: 081/0112313,

p.e.c.: claudiopalma@avvocatinapoli.legalmail.it; e-mail:

claudiopalma19@gmail.com

VISTA

- l'Ordinanza del 22.04.2018 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Di Martino (ora dott. Montefusco), lo ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita;

- letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare promossa dalla società Siena Npl 2018 S.r.l. e per essa soc. Intrum Italy S.p.A. (in precedenza Monte dei Paschi di Siena S.p.A.) contro ..*Omissis* (d.lgs 196/03);

- letti gli art. 591 bis, 569, 570, 576 c.p.c. e 173 quater disp. att. c.p.c.

- lette le disposizioni del D.L. n. 83 del 2015, convertito in legge n. 132 del 2015 e le Istruzioni Generali ai custodi e professionisti delegati disposte dal Tribunale di Napoli, quinta sezione civile, a seguito dell'entrata in vigore della suindicata normativa;

AVVISA

-

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

2 -

Che il **giorno 07 gennaio 2026 alle ore 16:00**, presso il suo studio sito in Napoli alla Via Giovanni Porzio, 4 Isola G/8 Centro Direzionale, si terrà nell'ambito della procedura in epigrafe, la **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato, di seguito descritto ed alle condizioni riportate, con espresso avvertimento che tutte le attività previste dagli art. 571 c.p.c. e seg. saranno svolte dal professionista delegato presso il suo studio.

BENE IN VENDITA

Letta la relazione di stima del 30.04.2013 depositata dall'Esperto designato dal G.E. nell'ambito della suindicata procedura, viste le indicazioni stabilite dal G.E. nell'Ordinanza di vendita delegata, circa il valore d'asta e l'offerta minima, nonché la vendita a "lotto unico" e più precisamente:

LOTTO UNICO

Locale appartamento di tipo civile sito in Napoli alla Via Pallonetto a Santa Lucia n.86, piano terra, interno 4, avente i seguenti dati catastali: NCEU Comune di Napoli, Sezione SFE, Foglio 3, particella 210, sub.3, categoria A/5, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, rendita € 161,39.

In particolare trattasi di:

1) Appartamento per civile abitazione collocato al centro storico della città di Napoli, alla Via Pallonetto a Santa Lucia, 86, al piano terra all'interno del cortile di un fabbricato in muratura.

L'immobile è ubicato al piano terra, composto da 2.5 vani e confina con un cortile esterno nonché altre unità immobiliari sui tre lati.

L'appartamento, ubicato al pian terreno, è costituito da due camere, una destinata a soggiorno/pranzo, all'interno della quale è ricavato un bagno c.d. cieco e l'altra a camera da letto.

L'ingresso all'appartamento, oggetto della suindicata procedura esecutiva, è posto sulla vanella del fabbricato alla quale si accede attraverso un vano posto al di sotto della rampa scale.

L'ingresso è costituito da un ambiente unico soggiorno/pranzo che comunica sia con la camera da letto che con il bagno, nel quale è collocato l'angolo cottura. L'ambiente viene illuminato esclusivamente da un'unica finestra che si

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

3 -

affaccia sul pianerottolo di riposo della rampa scale del fabbricato, mentre la camera da letto presenta una finestra che si affaccia sul cortile.

Per quanto attiene il bagno, questi è privo di illuminazione ed areazione, è soppalcato con un piccolo ambiente destinato a ripostiglio ed accessibile dal soggiorno mediante l'utilizzo di una scala mobile. L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, è privo di impianto di riscaldamento e gli impianti idrico ed elettrico sono vetusti. La pavimentazione del suindicato immobile è costituita da mattonelle in ceramica di colore scuro, ad eccezione del bagno che è pavimentato e rivestito con mattonelle di colore chiaro, le pareti vi sono colori chiari mentre la cucina risulta rivestita con mattonelle in ceramica ad effetto mosaico, di colore chiaro.

Per quanto attiene i mq delle singole stanze presenti nell'immobile si rileva: soggiorno/pranzo mq. 11,10, camera da letto mq. 10,70, bagno mq. 2,05, totale superficie netta mq. 23,85.

Dalla documentazione depositata dal creditore procedente, si comprende come l'immobile sia di esclusiva proprietà della debitrice. Ciò detto è suffragato sia dalle visure ipocatastali che dalla relazione notarile depositata in atti.

Dati concernenti la regolarità urbanistico - edilizia

Il Ctu ha dichiarato che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade nella zona individuata come "zona A – Insediamenti di interesse storico" nella Tav 5 – Zonizzazione allegata alla Variante al Prg approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 dell'11.06.2004. In particolare, l'edificio è individuato nella Tav. 7 – Centro Storico classificazione tipologica, allegata alla Variante al Prg, come "Unità edilizia di base pre-ottocentesche". L'immobile ricade, inoltre, in area di interesse archeologico come definito dalla Tav. 14 – Vincoli ed aree di interesse archeologico della Variante al Prg del Comune di Napoli. Sul fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati non vi sono vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della L. n.47/85.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato risulta realizzato in data antecedente al 1935, quando non era ancora stato introdotto l'istituto della

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

4 -

licenza edilizia. Il fabbricato risulta quindi privo di autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di costruzione, ciò non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico-edilizia, pertanto è conforme alla strumentazione urbanistica. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, privo di impianto di riscaldamento e gli impianti idrico ed elettrico sono vetusti.

Si precisa, infine, che all'interno del predetto immobile vi sono elettrodomestici, mobili, armadi e suppellettili che, in generale, appaiono di bassa qualità.

Provenienza

L'immobile (appartamentino composto da unico vano, avente accesso dal cortile del fabbricato) sottoposto alla vendita è pervenuto alla debitrice esecutata per acquisto dalla Sig.ra *Omissis* (nata a "omissis" il "omissis") nonché da i germani "Omissis" Sig.ri "Omissis, omissis, Omissis, omissis, omissis", in virtù di atto di compravendita del 02 gennaio 2006 per Notaio F. Improta di Napoli (rep. n.71481), trascritto in data 05.01.2006 ai nn. 539/317 di formalità presso l'Ufficio di trascrizione del Comune di Napoli.

L'odierna debitrice esecutata, acquistava la piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla Via Pallonetto a Santa Lucia n. 86 avente i seguenti dati catastali: Sez.Urb. SFE, foglio 3, particella 210, sub. 3, zona censuaria 12, categoria A/1, rendita catastale euro 64,56.

In precedenza, l'immobile pignorato veniva acquistato dai coniugi Omissis ed Omissis a mezzo atto di compravendita per Notar F. Maddalena di Napoli in data 22.12.1983, trascritto il 10.01.1984 ai nn. 1032/877 (cfr. allegata certificazione notarile).

In data 13.09.1984, avveniva il decesso *ab intestato* del Sig. "Omissis", con eredi della sua quota di ½ di detti immobili il coniuge superstite Sig.ra "Omissis" ed i figli Sig.ri "Omissis, omissis, omissis, omissis, omissis", così come indicato nella denuncia di successione n. 1347. Vol. 2879, trascritta il 03 febbraio 1986 ai nn. 2871/2256.

In data 16.09.2011, ai nn. 25513717831 è avvenuta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità contro Sig. Omissis per la quota di ½ e a

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

5 -

favore della Sig.ra Omissis per la quota di 1/6, e dei germani Sig.ri "*Omissis, omissis, omissis, omissis, omissis*" per la quota di 1/15 cadauno (*cfr.* relazione di stima dell'esperto estimatore).

Formalità pregiudizievoli

Sull'immobile pignorato, si ravvisano delle formalità pregiudizievoli caratterizzate da:

- 1) iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario ai nn. 540/134 deò 05.01.2006, di € 64.000,00 (capitale euro 32.000,000) a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro "*Omissis*" a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in anni 20, concesso da detto Istituto di credito giusto Atto per Notar Improta in data 02.01.2006 rep. n.71482 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'appartamento pignorato sito in Napoli alla Via Pallonetto a Santa Lucia n.86 riportato al NCEU Sez. SFE, foglio 3, part. 210, sub. 3;
- 2) trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare ai nn. 14729/10369 del 24.05.2011 a favore della società "*Omissis*" e contro "*Omissis*" derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dall' Uff. Giudiziario della Corte di Appello di Napoli in data 01.03.2011 (n.rep. 5509).

Si rammenta che la presente procedura esecutiva immobiliare è stata proposta dalla creditrice Banca "*Omissis*". in forza di un contratto di mutuo fondiario stipulato con la Sig.ra "*Omissis*", che, non onorando alle scadenze pattuite le rate del suindicato mutuo, è diventata debitrice esecutata della presente procedura esecutiva.

Valore del bene

VALORE D'ASTA:

euro 12.093,75 (dodicimilanovantatre/75) – 2°ribasso del 25%

Offerta minima:

euro 9.070,31 (novemilasettanta/31)

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

6 -

rilancio minimo:

euro 1.500,00 (millecinquecento/00)

Si precisa che l'offerta minima presentabile dal partecipante potrà essere inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base. (nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato).

Locale appartamento di tipo civile sito in Napoli alla Via Pallonetto a Santa Lucia n.86, piano terra, interno 4, avente i seguenti dati catastali: NCEU Comune di Napoli, Sezione SFE, Foglio 3, particella 210, sub.3, categoria A/5, Classe 5, Consistenza 2,5 vani, rendita € 161,39.

In particolare trattasi di:

Appartamento per civile abitazione collocato al centro storico della città di Napoli, alla Via Pallonetto a Santa Lucia, 86, al piano terra all'interno del cortile di un fabbricato in muratura.

L'immobile è ubicato al piano terra, composto da 2.5 vani e confina con un cortile esterno nonché altre unità immobiliari sui tre lati.

L'appartamento, ubicato al pian terreno, è costituito da due camere, una destinata a soggiorno/pranzo, all'interno della quale è ricavato un bagno c.d. cieco e l'altra a camera da letto.

L'ingresso all'appartamento, oggetto della suindicata procedura esecutiva, è posto sulla vanella del fabbricato alla quale si accede attraverso un vano posto al di sotto della rampa scale.

L'ingresso è costituito da un ambiente unico soggiorno/pranzo che comunica sia con la camera da letto che con il bagno, nel quale è collocato l'angolo cottura. L'ambiente viene illuminato esclusivamente da un'unica finestra che si affaccia sul pianerottolo di riposo della rampa scale del fabbricato, mentre la camera da letto presenta una finestra che si affaccia sul cortile.

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

7 -

MODALITA' DI VENDITA E DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La vendita è con modalità “senza incanto” nella forma della **Vendita Asincronica con modalità telematiche** di seguito descritte:

il Gestore della Vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante il portale telematico: www.astetelematiche.it. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è lo scrivente Professionista Delegato Avv. Claudio Palma.

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web “Offerta telematiche” entro e non oltre il 05 gennaio 2026 ore 18:00 tramite il modulo web “offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 80% del prezzo offerto (come statuito dal G.E. con provvedimento del 23.05.2025) 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.

Il giorno 06 gennaio 2025 ore 16:15 il professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime, ed eventualmente all'avvio della gara con le modalità indicate nel prosieguo del presente avviso di vendita.

L'offerta deve contenere: **a)** dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo); **c)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva; **d)** l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; **e)** il numero o altro identificativo del lotto; **f)** la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta; **g)** l'indicazione del referente della procedura; **h)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **i)** il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo-prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione); **l)** l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo; **m)** la data, l'orario ed il numero CRO del bonifico effettuato per il ver-

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

8 –

samento della cauzione; **n)** il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; eventualmente, il codice 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste; **p)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

Inoltre all'offerta dovranno essere allegati: **1)** la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura esecutiva dell'importo della cauzione e della marca da bollo; **2)** 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); **3)** se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; **4)** 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; **5)** se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

in via alternativa, l'offerta potrà essere: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata oppure; b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti che il messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

L'offerta ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la seguente precisazio-

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

9 -

ne: 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 (Euro 16,00) 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.

Si precisa che, esclusivamente nei casi 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 del D.M. n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del professionista delegato claudiopalma@avvocatinapoli.legalmail.it; nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma D.M. n.32 del 2015, l'offerta si intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

Cauzione

l'importo della cauzione nella misura del 80% del prezzo offerto e della marca da bollo (nella misura di € 16,00) devono essere versati esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore della vendita "Aste Giudiziarie" aperto presso "Banca Sella" dedicato al Tribunale di Napoli intestato alla procedura esecutiva (Tribunale di Napoli – proc.esec.320.2011 r.g.e.) i cui dati bancari sono i seguenti: Codice Iban: IT 24 E 03268 22300 052849400443 – Banca Sella S.p.A. (IT 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 deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

10 -

delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre 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 dalle deliberazioni finali sulle offerte. La restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Esame delle Offerte

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it presso lo studio del professionista delegato sito in Napoli alla Via Giovanni Porzio n.4 Isola G/8 Centro Direzionale. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte solo 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 sito www.astegiudiziarie.it

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

In ogni caso 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.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali al-

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

11 -

meno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata.

Deliberazione sulle offerte gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

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

in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque non valide;

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

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- il professionista procederà ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

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

Il professionista delegato individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

- maggiore importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà, infine, come segue: qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o supe-

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

12 -

riore 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 delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di gara tra due o più offerenti quest'ultima avverrà con le modalità della **gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI**.

In particolare: i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il Delegato fisserà nell'avviso di vendita;

il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

la gara avrà termine il 9 gennaio 2026 alle ore 12:00 (secondo giorno successivo a quello in cui il professionista delegato abbia avviato la gara);

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

Si precisa che l'avvio della gara è subordinato all'esito delle verifiche preliminari effettuate dal professionista delegato per quanto concerne l'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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista delegato di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore). Le comunicazioni

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

13 -

ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite Sms.

- 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 (per un totale di quattro ore).

Modalità di versamento del saldo - prezzo e del fondo spese

Il versamento del saldo - prezzo deve avere luogo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro e non oltre giorni 120 dall'aggiudicazione**.

Il predetto versamento dovrà avvenire nelle seguenti modalità:

1) Bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita che qui si indica espressamente: **IT 08Z0306903529120000003303** (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico) oppure 2) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato alla pendente procedura esecutiva: "Tribunale di Napoli, Procedura Esecutiva n.320/2011/R.g.e.";

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

l'aggiudicazione sarà revocata e la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sarà acquisita a titolo di multa.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero D.P.R. 21.01.1976 n.7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs 10 settembre 1993 n. 385 (creditore fondiario) il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; il professionista delegato verserà gli importi al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo-prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze per gli ausiliari (con la precisazione che il creditore

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

14 -

fondario è onerato di comunicare al delegato un atto contenente la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo nonché le modalità per il versamento diretto, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario, quale fondo spese, per gli oneri e le spese di vendita che restano, in ogni caso, a carico dell'aggiudicatario, nella misura pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, 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.

Si specifica che le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.

Così come previsto nel comma 6 dell'art. 560 c.p.c. l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo-prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, comma 6 c.p.c. come modificato dalla L. n.8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Qualora l'aggiudicatario volesse acquistare l'immobile pignorato con dei benefici fiscali sarà necessario inviare apposita formale richiesta allo scrivente delegato. Si specifica che tale richiesta sarà valutata successivamente dalla competente Agenzia delle Entrate.

Per quanto attiene **la visita dell'immobile pignorato** il professionista delegato specifica che tutti gli interessati a presentare un'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in un periodo di tempo che va dai 45 ai 15 giorni prima della data fissata per la vendita.

Inoltre, sempre gli interessati devono inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche e solo in subordine la richiesta può essere presentata sull'indirizzo e-mail del professionista delegato.

Precisazioni

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

15 -

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, come meglio descritta nella reazione di stima dell'esperto estimatore che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale si rinvia per ogni chiarimento e/o informazione, eventuali differenze di misura non potranno dare 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. 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni oneri fiscali derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

Condizione 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 alternatively una delle seguenti condizioni:

la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

16 -

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 sia inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato provvederà: a determinare, in sede di assegnazione, l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni della data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; trasmettere al Giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Pubblicità legale ed informazioni

Il presente avviso di vendita viene reso pubblico mediante i seguenti adempimenti: 1) inserimento sul portale vendite pubbliche ai sensi dell'art. 490 c.p.c.; 2) inserimento dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it nei termini così come indicati nell'ordinanza resa dal G.E.; 3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sui siti internet: casa.it, Idealista.it, Bakeca.it con avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima ; 4) invio 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di nn. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget ai residenti della zona in cui è ubicato il cespite pignorato;

- che a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, tutte le attività che sono compiute davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato nei luoghi indicati nel presente avviso;

- che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti alla Cancelleria.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli, dal sottoscritto Professionista Delegato alla vendita nonché custode giudiziario Avv. Claudio Palma tel. 081/7877455, fax. 081/0112313, mail: claudiopalma19@gmail.com, p.e.c.: claudiopalma@avvocatinapoli.legalmail.it oppure consultando gli atti della vendita sui siti internet www.astegiudiziarie.it, pvp.giustizia.it.

TRIBUNALE DI NAPOLI
V° Sezione Civile Espropriazione

17 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Napoli, li 22 settembre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Professionista Delegato alla Vendita

Avv. Claudio Palma

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®