

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 321/2025 R.G.E.

G.E.: Dott. Roberto Peluso

Il sottoscritto Avv. Maria Ambrosio, professionista delegato alle operazioni di vendita nominato con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Peluso del 21 luglio 2026 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 321/2025 R.G.E. pendente dinanzi al Tribunale di Napoli,

AVVISA

che, in esecuzione della predetta ordinanza e ai sensi degli artt. 569, 570, 571 e seguenti e 591-bis c.p.c., è indetta la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del bene immobile di seguito descritto.

Le operazioni di vendita si svolgeranno il **15 DICEMBRE 2026 ALLE ORE 11:30**, mediante il portale del gestore della vendita telematica indicato nel presente avviso.

Il termine per la presentazione delle offerte **è fissato al 14 dicembre 2026 alle ore 11:30**.

Ai sensi dell'art. 591-bis, quarto comma, c.p.c., tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio sito in Boscoreale (NA), Via Tenente Angelo Cirillo n. 37/43, ovvero mediante collegamento telematico secondo le modalità previste dall'ordinanza di delega e dal presente avviso.

L'avviso è redatto in conformità all'ordinanza di vendita e all'art. 173-quater disp. att. c.p.c. L'ordinanza di vendita, la relazione di stima e i relativi allegati costituiscono parte integrante della documentazione della vendita e devono essere esaminati dagli interessati prima della presentazione dell'offerta.

1. DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA E FORMAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà di immobile ad uso abitativo sito in Napoli, Via Case Riccardi n. 76, zona Ponticelli, posto al piano terra.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sezione PON, Foglio 13, particella 616, subalterno 36; categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 193,67.

Superficie commerciale: 23,83 mq (superficie calpestabile: 21,07 mq).

Composizione interna: l'immobile è composto da ingresso diretto in cucina, un vano principale adibito a soggiorno/notte e un bagno.

Confini: l'immobile confina a Nord con cortile comune, a Est con altra u.i.u. p.lla 616, a Sud con altra u.i.u. p.lla 616, a Ovest con altra u.i.u. p.lla 616, salvo altri e più precisi.

Stato manutentivo: mediocre/scadente, con segni di vetustà, usura diffusa delle finiture e presenza di ammaloramenti superficiali. L'immobile è dotato di impianti elettrico,

Avv. Maria Ambrosio (patr. in Cassazione)

idrico e di condizionamento, funzionanti ma privi dei relativi certificati di conformità. L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE), il cui costo di acquisizione è quantificato in € 200,00.

Per la descrizione dettagliata dello stato di fatto e di diritto del bene, delle risultanze catastali e ipotecarie, della documentazione fotografica e planimetrica, si rinvia integralmente alla relazione di stima depositata dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., Dott. Ing. Salvatore De Prisco, consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it) e sul sito www.astegiudiziarie.it. La relazione di stima costituisce parte integrante del presente avviso e deve essere attentamente esaminata dagli interessati, con particolare riguardo alle difformità urbanistiche e catastali, all'assenza di APE e allo stato di occupazione dell'immobile.

VALORE D'ASTA / PREZZO DI RIFERIMENTO: € 21.400,00

OFFERTA MINIMA (75% del valore d'asta): € 16.050,00

2. REGOLARITÀ URBANISTICA

L'immobile ricade, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, in zona "A – Insediamenti di interesse storico", disciplinata dall'art. 26 delle relative Norme tecniche di attuazione.

Dalle verifiche riportate nella relazione di stima è emerso quanto segue:

- non sono state reperite pratiche di agibilità dal 1975 a oggi;
- non sono state reperite pratiche edilizie dal 1995 a oggi;
- la ricerca effettuata presso l'archivio cartaceo comunale non ha consentito di rinvenire documentazione riferibile all'immobile;
- non sono stati reperiti titoli edilizi, licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire, pratiche di condono o certificati di agibilità riferibili all'unità immobiliare;
- dalla comparazione tra la documentazione catastale storica e lo stato dei luoghi risulta che gli attuali locali adibiti a cucina e bagno non sono rappresentati nella più risalente planimetria reperita e devono ritenersi realizzati successivamente mediante ampliamento della superficie originaria, senza comprovata documentazione edilizia legittimante;
- è presente una pensilina in corrispondenza dell'ingresso, non rappresentata nella planimetria catastale;
- non risultano presentate o definite pratiche di condono edilizio riferibili alle opere descritte;
- non risulta emesso un ordine di demolizione secondo gli accertamenti riportati nella relazione di stima.

Le notizie acquisite in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia risultano insufficienti, non essendo stati reperiti i titoli e le certificazioni sopra indicati e risultando un

ampliamento privo di comprovata legittimazione edilizia. Le informazioni devono essere valutate dagli interessati alla luce della relazione di stima e dei relativi allegati.

Difformità urbanistiche riscontrate: dalla relazione di stima risultano le seguenti difformità:

Ampliamento della superficie originaria: dalla comparazione tra la documentazione catastale storica e lo stato di fatto, è emerso che la più risalente planimetria reperita rappresenta esclusivamente il vano retrostante dell'attuale abitazione, corrispondente all'odierna camera principale. Gli attuali locali adibiti a cucina e bagno non risultano rappresentati nella documentazione catastale storica e devono ritenersi realizzati successivamente mediante ampliamento della superficie originaria dell'unità immobiliare, in assenza di titolo edilizio comprovante la legittima realizzazione.

Pensilina all'ingresso: presenza di una pensilina in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile, non rappresentata nella planimetria catastale.

Non risultano presentate o definite pratiche di condono edilizio riferibili alle opere sopra descritte. Non risulta essere stato emesso ordine di demolizione.

Ai fini estimativi, la superficie corrispondente ai locali realizzati in ampliamento (cucina e bagno) non è stata considerata dall'esperto nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile, e nella stima è stata applicata una conseguente decurtazione di valore.

Ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., in relazione all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 della L. n. 47/1985, si dà atto che le notizie sulla regolarità urbanistica risultano insufficienti, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001. **L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti di legge, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. n. 47/1985, presentando domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.**

3. DATA E MODALITA' DELLA VENDITA.

Il termine per la presentazione delle offerte è fissato **al 14 dicembre 2026 alle ore 11:30.**

La verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse avranno luogo il **15 dicembre 2026 alle ore 11:30.**

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato avvierà la gara telematica asincrona al termine delle verifiche di ammissibilità.

La gara avrà termine alle **ore 11:00 del 17 dicembre 2026**, secondo giorno successivo all'avvio della gara, con esclusione del sabato e dei giorni festivi secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega.

La deliberazione finale sulle offerte e le determinazioni conseguenti avranno luogo il **18 dicembre 2026**, primo giorno successivo alla scadenza della gara, con esclusione del sabato e dei giorni festivi.

Qualora il termine finale della gara venga a scadere in un giorno festivo, esso si intenderà automaticamente prorogato al primo giorno non festivo successivo. Il professionista delegato non farà coincidere i due giorni di durata della gara con il sabato e la domenica.

4. GESTORE E PORTALE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**.

Il portale del gestore è www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura per le operazioni di vendita è il professionista delegato.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte devono essere formulate esclusivamente con modalità telematiche mediante il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile anche dal portale del gestore della vendita telematica.

L’offerta deve essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; oppure
- trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi degli artt. 12, comma 4, e 13 del D.M. n. 32/2015, con richiesta della ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all’art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 68/2005.

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.

L’offerta deve pervenire entro il termine indicato al precedente paragrafo. Il rischio del mancato tempestivo deposito dell’offerta, per qualsiasi causa, resta a carico dell’offerente.

L’offerta non è efficace se presentata oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al valore d’asta/prezzo di riferimento o se non è corredata dalla cauzione nelle modalità e nella misura previste dal presente avviso e dall’ordinanza di delega.

L’offerta deve contenere i requisiti previsti dall’art. 12 del D.M. n. 32/2015. Nel campo relativo al numero di CRO del bonifico della cauzione devono essere inseriti soltanto i numeri componenti il TRN, con esclusione delle lettere.

L’offerta deve indicare, tra l’altro:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico dell’offerente;
- il prezzo offerto, che non può essere inferiore all’offerta minima;
- il termine e le modalità di pagamento del saldo prezzo;
- la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel Comune di Napoli, ovvero l’indicazione di un indirizzo PEC risultante da pubblici elenchi o l’elezione di un domicilio digitale speciale, ai sensi della normativa vigente;

- ogni altro dato richiesto dal modulo ministeriale e dalla disciplina tecnica applicabile.

All'offerta devono essere allegati:

- la contabile del versamento della cauzione;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione e al versamento del prezzo;
- se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'offerente è una società o altra persona giuridica, copia del certificato del Registro delle imprese o di altro documento dal quale risultino i poteri di rappresentanza, ovvero della procura o dell'atto di nomina;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che effettua l'offerta;
- se l'offerta è formulata per il tramite di un procuratore legale, copia della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nei casi e con le modalità previste dalla legge.

Il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salva l'attivazione delle procedure per il recupero coattivo.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà presentare, nella medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte così presentate.

6. CAUZIONE

Ciascun offerente deve versare, a pena di inefficacia dell'offerta, una cauzione pari almeno al **10% del prezzo offerto**.

La cauzione deve essere versata in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sul conto cauzione acceso presso BNL filiale di Napoli Via Toledo, avente il seguente IBAN:

IT 57 P 01005 03400 000000021017

La causale del bonifico dovrà essere la seguente:

“Proc. esecutiva n. 321/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della cauzione abbia luogo entro le ore **23:59 del 14 dicembre 2026**, giorno precedente quello fissato per le operazioni di vendita. Il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita, previo impulso del professionista delegato, a cura del gestore della vendita telematica, mediante bonifico

esclusivamente sull'IBAN dal quale è pervenuta, con trattenuta degli eventuali costi relativi alle commissioni bancarie.

La cauzione dell'offerente aggiudicatario sarà trasferita dal gestore sul rapporto bancario della procedura, secondo le indicazioni del professionista delegato.

La cauzione sarà trattenuta a titolo di multa in caso di rifiuto dell'acquisto o di decadenza dell'aggiudicatario nei casi previsti dalla legge.

7. ESAME DELLE OFFERTE E GARA TELEMATICA ASINCRONA

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato verificherà la regolarità e l'ammissibilità delle offerte, l'accredito delle cauzioni e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti. Gli offerenti ammessi saranno abilitati all'eventuale gara mediante l'area riservata del portale del gestore.

La partecipazione alle operazioni telematiche avverrà attraverso l'area riservata del portale, utilizzando le credenziali personali e le istruzioni trasmesse alla casella PEC o alla casella PEC per la vendita telematica utilizzata per l'invio dell'offerta.

I dati personali degli offerenti non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita. Il gestore provvederà a sostituire tali dati con pseudonimi o altri elementi distintivi idonei ad assicurare l'anonimato.

Offerta unica

Qualora sia presentata una sola offerta ammissibile:

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento di € 21.400,00, il bene sarà aggiudicato all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, ma non inferiore all'offerta minima di € 16.050,00, il bene sarà aggiudicato salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, in ragione di circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente nel verbale, oppure siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In presenza di una sola offerta ammissibile non vi sarà luogo a gara né a rilanci.

Pluralità di offerte

Qualora siano presentate più offerte ammissibili, il professionista delegato avvierà la gara telematica asincrona tra gli offerenti ammessi.

La gara avrà luogo sull'offerta più alta mediante plurimi rilanci. I partecipanti potranno formulare esclusivamente online offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore.

Ogni rilancio dovrà essere di importo non inferiore a € 500,00.

La gara avrà inizio non appena il professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità e terminerà alle ore **11:00 del 17 dicembre 2026**, salvo proroghe automatiche.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima della scadenza, la gara sarà automaticamente prorogata di ulteriori quindici minuti e così di seguito fino a un massimo di sedici prolungamenti, per un periodo massimo complessivo di quattro ore.

All'esito della gara, il professionista delegato individuerà la migliore offerta applicando i criteri indicati nell'ordinanza di delega:

- in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto, fermo restando che il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione anche se l'aggiudicatario abbia indicato nell'offerta un termine inferiore;
- in assenza di rilanci, a parità di prezzo, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità anche di cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità anche di termine, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Se il miglior prezzo risultante all'esito della gara è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

Se il miglior prezzo è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, ma non inferiore all'offerta minima, l'aggiudicazione sarà disposta salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, per circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente nel verbale, oppure siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Non sono ammesse offerte migliorative successive alla conclusione delle operazioni di vendita, salvo specifica diversa disposizione del Giudice dell'esecuzione.

7. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, entro il termine massimo di **120 giorni dall'aggiudicazione**.

Il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio. Ai fini della verifica della tempestività del versamento mediante bonifico rileva la data dell'ordine di bonifico, secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega e dalla disciplina applicabile.

Il saldo prezzo dovrà essere versato con una delle seguenti modalità:

1. mediante bonifico bancario sul rapporto bancario intestato al Tribunale di Napoli – Procedura esecutiva n. 321/2025 R.G.E., con indicazione del numero della procedura e secondo le coordinate che saranno indicate nell'avviso e comunicate dal professionista delegato;
2. mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Napoli – Procedura esecutiva n. 321/2025 R.G.E.”**.

Nel medesimo termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo forfettario per oneri e spese di vendita pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**,

salva diversa, inferiore determinazione del professionista delegato in relazione alla natura del bene e agli oneri concretamente applicabili.

All'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il professionista delegato redigerà il prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario e procederà alla restituzione dell'eventuale eccedenza, previa liquidazione del Giudice dell'esecuzione.

Credito fondiario: poiché il bene è gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo qualificato negli atti della procedura come fondiario ai sensi degli artt. 38 e seguenti del D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero saldo prezzo al professionista delegato, con le modalità e nel termine indicati nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Il professionista delegato, verificato l'integrale e tempestivo versamento del saldo prezzo e previa deduzione delle somme occorrenti per le spese e le competenze degli ausiliari della procedura, provvederà, nei limiti e secondo le modalità stabilite dall'ordinanza di delega, al versamento in favore del creditore fondiario di una somma pari all'80% del prezzo di aggiudicazione.

Tale versamento sarà effettuato esclusivamente nei limiti del complessivo credito fondiario documentato dal creditore e della quota assistita dalla garanzia ipotecaria, comprensiva delle componenti ammesse alla collocazione ipotecaria ai sensi dell'art. 2855 c.c., e avrà natura provvisoria, restando soggetto alla verifica del credito, alla graduazione dei creditori e alla definitiva distribuzione del ricavato.

L'eventuale eccedenza rispetto alla somma spettante al creditore fondiario sarà considerata nel progetto di distribuzione e non potrà essere trattenuta in via definitiva dal creditore al di fuori delle determinazioni del Giudice dell'esecuzione.

Il creditore fondiario dovrà depositare, nei termini fissati dal professionista delegato la nota di precisazione del credito.

8.DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. n. 231/2007, mediante dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, secondo il modello predisposto dal Tribunale.

Il professionista delegato riferirà al Giudice dell'esecuzione l'eventuale mancata presentazione della dichiarazione, ai fini delle determinazioni previste dall'art. 587 c.p.c. La dichiarazione dovrà essere allegata alla bozza del decreto di trasferimento.

9.INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO.

In caso di mancato o tardivo versamento del saldo prezzo o delle somme dovute nei termini stabiliti:

Avv. Maria Ambrosio (patr. in Cassazione)

l'aggiudicazione sarà revocata;

le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;

il professionista delegato fisserà immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni dell'ultimo tentativo, con cauzione pari al 20% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

10. REGIME DELLA VENDITA

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

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata per tali motivi.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, compresi quelli urbanistici e quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti, nonché le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati o anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, salvi i limiti inderogabili di legge.

Il bene sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate con il decreto di trasferimento; le relative spese resteranno a carico dell'aggiudicatario, secondo quanto stabilito nell'ordinanza di delega.

Alla data dell'accesso peritale del 5 dicembre 2025 l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato. Il custode verificherà e aggiornerà lo stato di occupazione sino alla data della vendita.

La liberazione dell'immobile, ove occupato, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita e dal trasferimento del bene sarà a carico dell'aggiudicatario.

11. VISITE AI BENI

Gli interessati all'acquisto possono richiedere la visita dei beni al Custode Giudiziario, che provvederà a soddisfare la richiesta entro il termine massimo di 15 giorni. Le visite saranno scadenzate in giorni e orari separati per ciascun richiedente, al fine di garantire la riservatezza dell'identità degli interessati. Per informazioni e prenotazioni visite contattare il custode: **Avv. Maria Ambrosio**

Tel. 081 2781946 Email: info@ambrosiostudiolegale.it.

12. PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

L'avviso di vendita sarà pubblicato con le forme e nei termini stabiliti dall'ordinanza di delega e dalla legge, e precisamente:

1. sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, con inserimento dell'avviso, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie, **almeno settanta giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. sui siti www.astegiudiziarie.it, con pubblicazione anche sulla Vetrina Immobiliare Permanente dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su www.reteaste.it, nonché sui siti www.asteanunci.it e www.astalegale.net, **almeno quarantacinque giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. sui siti Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", **almeno quaranta giorni prima** della data fissata per la vendita;
4. **mediante l'invio di n. 500 missive** pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile, **almeno venti giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
5. **mediante pubblicazione sui social media** indicati nell'ordinanza di delega, e in particolare sulla pagina Facebook "Aste Giudiziarie Inlinea – Tribunale di Napoli" e sulla pagina Instagram "astalegale_tribunalenapoli", **almeno quarantacinque giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

La pubblicità dovrà essere eseguita a cura del professionista delegato secondo le modalità operative stabilite nell'ordinanza di vendita.

13. DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI La relazione di stima, l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, le fotografie e le planimetrie sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it, secondo le modalità di pubblicazione previste per la procedura. Gli interessati sono invitati a esaminare integralmente la relazione di stima e i relativi allegati, con particolare riguardo alle difformità urbanistiche ed edilizie; alla pensilina non rappresentata nella planimetria catastale; all'ampliamento relativo ai locali cucina e bagno, privo di comprovata legittimazione edilizia; all'assenza dell'APE; allo stato manutentivo dell'immobile; allo stato di occupazione; alla disciplina delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli; alle modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese. Nell'avviso pubblicato è omessa l'indicazione delle generalità del debitore, ai sensi dell'art. 490, ultimo comma, c.p.c.

Avv. Maria Ambrosio (patr. in Cassazione)

14. RIFERIMENTI DELLA PROCEDURA

Tribunale: Napoli – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura: n. 321/2025 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: dott. Roberto Peluso

Professionista delegato e custode giudiziario: Avv. Maria Ambrosio

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Portale: www.astetelematiche.it

Napoli, lì 7 settembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Maria Ambrosio



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®