

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**XIV Sezione Civile – Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immob. R.G.E. n. 372/2021**

**G.E. Dr. Francesco Abete**

**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.**

L' Avv. Benvenuto Di Flumeri (C.F. DFLBVN59B23G902Z), con studio in Portici (NA) alla Via Libertà seconda traversa a sinistra n. 3 (tel. 081.9762679 ed indirizzo pec [benvenutodiflumeri@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:benvenutodiflumeri@avvocatinapoli.legalmail.it)), delegato ai sensi dell'art. 591/bis c.p.c. dal G.E. Dr. F. Abete con ordinanza del 22/01/2026, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 372/2021,

**AVVISA**

che il giorno **9 giugno 2026** alle ore **16,30** presso lo studio legale del professionista delegato sito in Portici (NA) alla Via Libertà Il traversa a sinistra n.3, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del lotto unico di seguito descritto.

**BENE IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

piena ed intera proprietà di n. 3 unità immobiliari facenti parte di un vecchio fabbricato in Napoli al Vico dei Maiorani n. 41, di cui un appartamento posto al piano 3° (terzo), primo a sinistra per chi sale le scale, un piccolo locale deposito sito al piano T (terra), avente accesso dalla corte condominiale del fabbricato, il primo a sinistra per chi entra in detta corte dalla strada pubblica, ed infine, porzione di lastrico di copertura del fabbricato sito al piano 4° (quarto) lato est, avente accesso a mezzo

torrino con botola che si raggiunge con scala mobile di metallo dalla scala del condominiale.

L'appartamento è composto da: Ingresso, Cucina/Soggiorno, Disimpegno, quattro Vani, due Bagni ed un Balcone, il tutto per una superficie utile calpestabile coperta di appartamento pari a mq. 71,03, ed una superficie utile scoperta di balcone calpestabile pari a mq. 5,50. Il locale deposito è costituito da un unico ambiente per una superficie utile calpestabile coperta pari a mq. 5,69. Il lastrico solare ha una superficie utile calpestabile pari a mq. 76,64.

L'appartamento confina a sud in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39, a nord in aderenza al fabbricato distinto con il civico 43, ad ovest in parte con la scala condominiale ed in parte con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio, ad est con Vico dei Maiorani. Il locale deposito confina a sud in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39, a nord con androne coperto di sottopasso di accesso alla corte dal Vico dei Maiorani, ad ovest con corte condominiale, e ad est con altra unità immobiliare dello stesso edificio. La porzione di lastrico solare confina a sud in aderenza al fabbricato distinto con il civico 39, a nord in aderenza al fabbricato distinto con il civico 43, ad ovest con altra porzione di lastrico solare dello stesso fabbricato, e ad est con affaccio su Vico dei Maiorani.

L'appartamento è censito nel Catasto Edilizio Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. SLO, Foglio 2, Part.IIa 198, sub 28, Zona Cens. 13, Catg. A/4, classe 2, Cons. 5vani, sup. cat. 107m2, R.C. Euro 198,84.** Il locale deposito è censito nel Catasto Edilizio Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. SLO, Foglio 2, Part.IIa 198, sub 35, Zona Cens. 13, Catg. C/2, classe 7, Cons. 12m2, sup. cat. 13m2, R.C. Euro 47,10.** La porzione di lastrico solare è censita nel Catasto Edilizio Fabbricati del Comune di Napoli alla **Sez. SLO, Foglio 2, Part.IIa 198, sub 37, Catg. F/5, Cons. 100m2.**

Allo stato tutti i cespiti sono occupati dal debitore esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

I beni pignorati fanno parte di un edificio per il quale non è costituito alcun condominio.

Dalla lettura del titolo di provenienza più remoto emerge che l'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati fu edificato in data antecedente all'anno 1935, quindi antecedente all'entrata in vigore del R.D.L. n. 640 del 25.03.1935, come modificato

dal R.D.L. n. 2105 del 22.11.1937, e dell'entrata in vigore della Legge quadro Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza in capo al debitore esecutato, vi è piena corrispondenza tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c., riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento, con quelli effettivi del bene staggito. L'immobile pignorato è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, non ricadono sul suolo demaniale, non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici, non rientrano tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico, mentre rientrano tra quelli sottoposti a vincoli di interesse archeologico art. 58 delle Norme di Salvaguardia.

Sono state riscontrate all'appartamento in esame le seguenti difformità : diversa distribuzione degli spazi interni consistente nello spostamento di alcune tramezzature il tutto a parità di sagoma, superficie e volume preesistenti ; aumento di superficie non residenziale consistente nella realizzazione di una balconata di mq. 5,50 lungo il prospetto sud prospiciente il cortile condominiale del confinante fabbricato civico 39 ; parziale chiusura e totale eliminazione di due finestre poste sulla facciata sud dell'appartamento.

Per quanto alle difformità consistenti nelle modifiche di distribuzione interna, le stesse sono sanabili mediante la presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 quindi, mediante le assoggettazioni di quanto previsto nell'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità), per la quale è stato previsto in via meramente prudenziale dall'esperto stimatore un costo complessivo di euro 8.000,00. Le altre difformità - realizzazione balconata ed eliminazione di due finestre- rappresentano invece abuso non sanabile ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 e dagli artt. n. 380 e n. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, pertanto si dovrà procedere alla loro demolizione ed al conseguenziale ripristino dello stato dei luoghi. I costi complessivi per eseguire tali interventi vengono individuati dall'esperto stimatore in euro 14.500,00, comprensivi di eventuali oneri amministrativi, spese tecniche ed accessorie.

L'appartamento è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott. Armida Lombardi rep. n. 29569 racc. n. 6544 del 30/11/2001, trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 26339/17749 del 18/12/2001. Il locale deposito e la porzione di lastrico solare sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita per notaio dott. Ferdinando Maddalena di Napoli del 09/05/2018 rep. n. 2044 racc. n. 1174 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 1 ai nn. 13915/10697 del 17/05/2018.

Per quant' altro si rinvia ai titoli di provenienza sopra citati, alla relazione dell'esperto stimatore Dott. Ing. Luigi Di Micco nonché alla relazione notarile depositata agli atti; alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

**PREZZO A BASE D'ASTA euro 190.000,00** (centonovantamila virgolazerozero), come da perizia di stima.

**OFFERTA MINIMA PRESENTABILE euro 142.500,00** (centoquarantadue milacinquecento virgolazerozero), pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

**Aumento minimo in caso di gara tra gli offerenti euro 3.500,00** (tremilacinquecento virgolazerozero).

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### *Disposizioni generali*

Il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è la società ASTALEGALE.net S.p.A.

Il **PORTALE** del gestore della vendita telematica è il sito internet www.spazioaste.it.

Il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Di Flumeri Benvenuto.

#### *Offerta*

1) **Le offerte di acquisto dovranno essere formulate entro le ore 23:59 del giorno 8 giugno 2026** esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita telematica **dal sito www.spazioaste.it**.

2) L'offerta deve contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015:

(a) i dati identificativi dell'offerente, tra cui quelli anagrafici, di residenza e di stato civile, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, nonché di accettare il regolamento di partecipazione; q) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

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.

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

3) All'offerta devono essere allegati:

- a) una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Astalegale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

- IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE) dell'importo della cauzione;

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

e) 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;

f) 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.

4) **Per la sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta può: a) essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) essere 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 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 D.M. n. 32 del 2015.

5) In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico

bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

6) 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 che si verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato [benvenutodiflumeri@avvocati.napoli.legalmail.it](mailto:benvenutodiflumeri@avvocati.napoli.legalmail.it); che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### Cauzione

1) L'importo della **cauzione, pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, va versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Astalegale aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli e recante il seguente IBAN:

- **IT 29 C 03268 22300 052136399672** (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE).

2) Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 372/2021 R.G.E., lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del 8 giugno 2026 (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.

3) Si precisa che qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito della cauzione sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta

sarà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

4) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

#### Esame delle offerte

1) L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

2) Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate, fissate per il giorno 9 giugno 2026 alle ore 16.30.

3) La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

4) In data 9 giugno 2026 il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita, verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno. In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata. Inoltre il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, e procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

5) 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

ASTE GIUDIZIARIE®  
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.

6) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte inferiori di oltre un quarto al "valore d'asta/prezzo di riferimento" stabilito nel presente avviso nonché le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

7) In caso di presentazione di una **unica offerta ammissibile**: a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo a base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; b) se l'offerta è inferiore al "prezzo a base d'asta" indicato nel presente avviso di vendita, e comunque nei limiti di ammissibilità dell'offerta (pari o superiore alla offerta minima) la stessa sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

#### Gara tra gli offerenti

1) In caso di **plurime offerte ammissibili** il professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la **gara tra gli offerenti**, che avrà luogo con la modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. La migliore offerta verrà determinata tenendo conto dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte 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 ad € 3.500,00** (tremilacinquecentovirgolazerozero); il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

2) La gara avrà la seguente durata:

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

• la gara avrà termine alle ore 11.00 del 11 giugno 2026, ovvero del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

#### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA**

• qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore).

• la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo in data 12 giugno 2026, ovvero nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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

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

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: A) in caso di rilanci, maggior importo del prezzo offerto (saldo prezzo da versare comunque in 120 giorni anche per l'aggiudicatario che nell'offerta avesse indicato un termine inferiore); B) in caso di mancanza di rilanci i) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; ii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iii) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

5) il professionista procederà infine come segue: • qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo a base d'asta" 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 a base d'asta" indicato nell'avviso di vendita l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che. - in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista trasmetterà gli atti al G.E. affinché autorizzi la disposizione della nuova vendita in ragione della prospettata possibilità di conseguire un prezzo superiore. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

6) Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) 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: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; ii) a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al

giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### Saldo Prezzo

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire **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 il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) **bonifico bancario** sul rapporto bancario intestato al Tribunale di Napoli con indicazione del numero della procedura indicato nell'avviso di vendita (ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "Tribunale di Napoli, procedura esecutiva, n. 372/2021 R.G.E.". Nel primo caso l'aggiudicatario dovrà richiedere per iscritto al professionista delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo del saldo prezzo.

Nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, dovranno essere rilasciate - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato - le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo o di mancato rilascio della dichiarazione contenente le informazioni e di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231, nel medesimo termine, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, ed il professionista fisserà immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto.

### Saldo Spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, **l'aggiudicatario dovrà versare una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita** (che restano in ogni caso a suo carico) mediante consegna al professionista delegato di altro assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Es. 372/2021 Trib. NA. Avv.

Di Flumeri” o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli e vincolato all’ordine del professionista delegato, le cui coordinate verranno fornite da quest’ultimo in occasione della aggiudicazione.

Si precisa che l’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento integrale del saldo prezzo e del fondo spese da parte dell’aggiudicatario entro il termine dallo stesso indicato nell’offerta e/o entro quello di 120 giorni dalla aggiudicazione.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell’ordinanza di delega delle operazioni di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

### **PRECISAZIONI SULLA 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 ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l’ esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni .

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, le spese per la cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno poste a carico dell’aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. Saranno altresì a carico dell’aggiudicatario le spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita).

La liberazione dell’immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, nell’interesse e senza spese a carico dell’aggiudicatario o dell’assegnatario, salvo espresso esonero del custode giudiziario da comunicarsi entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. inserimento di un annuncio sul "Portale delle Vendite Pubbliche" di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net, almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4. invio a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno venti (20) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto di n. 500 missive pubblicitarie con il sistema Postaltarget a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

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

### **Visione immobile**



Per la visione dell'immobile gli interessati dovranno inoltrare richiesta di visita mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario a mezzo mail all' indirizzo [avvocatidiflumeri@gmail.com](mailto:avvocatidiflumeri@gmail.com).



Napoli, li 18/03/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Benvenuto Di Flumeri



ASTE GIUDIZIARIE

