

TRIBUNALE DI NAPOLI
V Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi dell'art. 570 e segg. c.p.c.
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 386/2024
G.E. dott.ssa Maria Luisa Buono

Il dr. Marcello Parlato, con studio in Napoli alla Piazzetta di Porto n.5, nominato custode giudiziario nonché professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. con ordinanza del 05.06.2025 emesse dal G.E. dott.ssa Maria Luisa Buono– V Sezione Civile del Tribunale di Napoli nella procedura espropriativa 386/2024 R.G.E.;

AVVISA

che **il giorno 16/12/2025 alle ore 10:00** davanti al sottoscritto professionista delegato, presso lo studio sito in Napoli alla Piazzetta di Porto n. 5 si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematiche con eventuale gara in **modalità asincrona** dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO 1

Appartamento ubicato a Napoli (NA) - via Duca di S. Donato n.27

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare formata da un appartamento sito in Napoli alla via Duca di S. Donato n.27, riportato al C.F. di Napoli (NA), sez. Mer, Foglio 7, particella 443, sub. 23, cat. A/4, cl. 4, cons. 5 vani, rendita euro 298,25. L'immobile risulta occupato ed il GE in data 08.01.25 ha dichiarato la locazione non opponibile alla procedura.

Il tutto è meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto estimatore Ing. **Arch. Giuseppe Vecchione**

Il **Valore d'asta/ Prezzo di Riferimento** è pari ad **177.340,00** (centosettantasettecentoquarantamila/00). **Offerta minima presentabile** è pari ad **133.005,00** (centotrentatremilacinque/00). **Rilancio minimo** € 3.000,00 (duemila/00).

Gli immobili in vendita risultano, comunque, più dettagliatamente descritti nella relazione dell'esperto estimatore in atti ed è onere degli offerenti consultare dette relazioni anche per ciò che specificamente concerne le rilevate difformità urbanistiche che, ove necessario, vanno eliminate a cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi delle stesse tenuto conto nella determinazione del prezzo base per la vendita. L'aggiudicatario dei beni, con la partecipazione alla gara, accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2/59 della l. 23.12.1996 n. 662, con esonero da ogni responsabilità riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

- 1) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerta di acquisto; essa può essere formulata direttamente dalla persona fisica o dal rappresentante legale della persona giuridica, ovvero a mezzo di procuratore preventivamente munito di procura speciale ovvero per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 c.p.c.
- 2) Il gestore della vendita telematica è la **Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.**, che opera sul portale www.astetelematiche.it
- 3) Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il dott. Marcello Parlato, già delegato alla vendita.
- 4) La presentazione delle offerte di acquisto deve avvenire entro e non oltre le ore **23.59** del giorno **15.12.2025** 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.
- 5) L'offerta di acquisto, a norma dell'art. 571 c.p.c. 3° comma, è **irrevocabile** e dovrà contenere:
5.1 i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e se coniugato il regime di comunione dei beni è necessario indicare anche i dati del coniuge); se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni,

dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero dal curatore speciale, previa autorizzazione del Giudice tutelare (da allegarsi);

5.2 l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

5.3 l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

5.4 il numero o altro dato identificativo del lotto;

5.5 la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

5.6 l'indicazione del referente della procedura;

5.7 la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

5.8 il termine entro il quale verrà eseguito il pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese; tale termine non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

5.9 l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;

5.10 la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Si precisa che sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;

5.11 il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

5.12 eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;

5.13 l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

5.14 l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

5.15 l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, delle relative integrazioni, della relazione notarile, dell'avviso di vendita e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile oltre che al regolamento tecnico di partecipazione;

5.16 l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa.

5.17 se l'offerente è persona giuridica, o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA ed il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante. All'offerta dovranno **essere inoltre allegati i documenti e le autorizzazioni necessarie**.

All'offerta dovranno comunque essere allegati:

1.copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente, 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);

2.se il soggetto offerente è minorenne 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;

3.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;

4. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione alle seguenti coordinate bancarie

IT 24 E 03268 22300 052849400443

(I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)

intestato a **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**, causale: **"Proc. Esecutiva n. 386/2024 R.G.E. versamento cauzione"**

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

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di 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 nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando 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).

L'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

Si precisa che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del 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 sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo marcello.parlato@odcecnapoli.it

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 intende 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 è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura pari al 10% sia versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita alle seguenti coordinate bancarie

IT 24 E 03268 22300 052849400443

(I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE)

intestato a **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**, causale: ***"Proc. Esecutiva n. 386/2024 R.G.E. versamento cauzione"***

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicate) deve essere versato necessariamente in unica soluzione e che il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore **23:59** del giorno **15.12.2025**, **con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, quali che siano le cause.**

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito, previo impulso del professionista, a cura del gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico. Si precisa che nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, la restituzione della cauzione avverrà successivamente le deliberazioni finali sulle offerte e che la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

6. L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it

7. Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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.astetelematiche.it

8. Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (**16.12.25 ore 10.00**) il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo

accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it

Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nell'entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'offerta presentata non dà diritto all'acquisto in particolare in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che nessuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti.

La gara avrà luogo nella forma della **vendita asincrona** con le modalità telematiche sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online 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 e il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà inizio solo nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e terminerà alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (**18.12.2025**). 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 nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), cioè il **19.12.2025**. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunica a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunica al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti hanno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

All'esito della gara effettivamente espletata, il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto:

- del maggior importo del prezzo offerto,
- a parità del prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata,
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo,
- a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e cioè anche nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti) sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nel termine indicato dall'art. 588 c.p.c. qualora ricorra, alternativamente, una delle seguenti situazioni:

- 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta è inferiore d'importo al valore d'asta;

3) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e anche all'esito della gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

SALDO PREZZO

il versamento del saldo del prezzo deve aver 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 il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione;

il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura (con la precisazione che – 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. 386/2024 R.G.E. dott. Marcello Parlato”**;

qualora l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento per l'acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. dovrà, contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare presso lo studio del professionista delegato alla vendita, copia del relativo contratto ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento;

in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa.

FONDO SPESE

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà corrispondere anche una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita a suo carico, per un importo pari al 20% del valore di aggiudicazione, salva diversa determinazione a cura del professionista.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita, si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

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

Il bene sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni siano cancellate a spese e a cura dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo. Il decreto di trasferimento costituisce, ai sensi della normativa vigente, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo e dovrà essere cura dell'aggiudicatario richiederne la liberazione prima che venga sottoscritto il decreto di trasferimento così come previsto dall'art. 560 cpc.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso di vendita, si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. verrà eseguita a cura del professionista delegato con le forme di seguito elencate:

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, avendo cura di allegare copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie;

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.

Ogni altra informazione può essere fornita dal custode e professionista delegato, dott. Marcello Parlato, con studio in Napoli alla Piazzetta di Porto n. 5 (tel. 081.752.42.23), al quale è possibile rivolgersi sia per assumere maggiori informazioni che per visionare gli immobili, previo appuntamento tramite il Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Napoli, 06/10/2025

Il Professionista Delegato
(dott. Marcello Parlato)

