



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
XIV SEZIONE CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E. dott. Francesco Abete  
**Procedura iscritta al n. 40/2023 RGE**  
Promossa BPER Banca SpA (oggi AMCO - Asset Management Company SpA) c/ omissis

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE**

**ED EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

Il dott. Graziano Simeoli, Commercialista con studio in Capri (NA) alla Via L'Abate n. 12, cell. 3283888015, PEC: [graziano.simeoli@odcecnapoli.it](mailto:graziano.simeoli@odcecnapoli.it), **Professionista Delegato** dal Giudice dell'esecuzione dott. Francesco Abete al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva R.G.E. n. 40/2023 pendente presso il Tribunale di Napoli

**AVVISA**

che il giorno **18 GIUGNO 2026 alle ore 10:30 e segg.** si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA, del bene analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Ing. Postiglione Biagio in atti e alla quale si fa espresso rinvio, pubblicata, con il presente avviso, sui seguenti siti web: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) – [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), ed in particolare:

**LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un locale commerciale facente parte del fabbricato in Napoli, alla Piazza Luigi Poderico n.5, sito al piano terra della superficie catastale di mq 47, censito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali alla Sezione VIC, foglio 4, p.lla 55, sub 50 (ex sub 20) Piazza Poderico n.5 /5A, piano T, Z.C. 8, categ. C/1, classe 8, mq 34, R.C. € 1.052,82.**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di una unità immobiliare, categoria catastale C/1, (negozio) adibita a locale deposito, per un totale di 46 mq (oltre al soppalco di seguito descritto) ubicata in prossimità della Stazione Centrale di Napoli. E' dotato di due ingressi, di cui uno carrabile e l'altro pedonale, identificati rispettivamente, dai numeri civici 5 e 5/a. Ad oggi lo stato manutentivo è soddisfacente. I dati catastali coincidono con quelli contenuti nel pignoramento, ma la descrizione attuale del bene *de quo* non è conforme alla planimetria catastale: all'interno del locale è stato realizzato, senza le opportune autorizzazioni comunali, un soppalco calpestabile della superficie complessiva di 25 mq (con annesso w.c.), il cui accesso avviene tramite una scala in ferro; il prezzo posto a base d'asta è stato determinato stimando anche i costi di ripristino, decurtandoli. L'unità immobiliare è iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio-Servizi Catastali, categoria C/1.

**Vincoli storico-artistici: NO**

**Vincolo archeologico: NO**

**Vincolo protezione bellezze naturali: NO**

**Altri vincoli o oneri (censi o livelli, usi civici ecc.): NO**

**Oneri condominiali o altro: NO**

L'immobile staggito è pervenuto all'esecutato per atto di acquisto Notaio FERRARA RENATO del 21/07/2004, Rep. 23005/9385, trascritto il 30/07/2004 a Napoli 1 al n. di Reg. Part. 14476 ed al n. di Reg. Gen. 23429. Al *dante causa* era pervenuto per successione testamentaria trascritta a Napoli 1 il 31/10/1986, vol. 2979, al n. di Reg. Part. 13479 ed al n. di Reg. Gen. 19281 (eredità devoluta per testamento olografo: risulta accettazione tacita di eredità, scrittura privata del 25/01/2005 autenticata dal Notaio SALOMOINE ENZO Rep. 67832/14852, e trascritta il 01/02/2005a Napoli 1 al n. di Reg. Part. 1498 ed al n. di Reg. Gen. 2912).

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato.

**PREZZO BASE: € 102.000,00** (euro centoduemila/00)

**OFFERTA MINIMA RIBASSABILE: € 76.500,00** (euro settantaseimilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

**TELEMATICA SENZA INCANTO**

Nel giorno della vendita sopra indicato si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, alla deliberazione sulle medesime ed eventualmente all'avvio della gara nella forma della vendita asinrona con modalità telematiche secondo le seguenti prescrizioni:

**DISPOSIZIONI GENERALI**

Il **gestore della vendita telematica** è la società **EDICOM SERVIZI S.r.l.**

Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito internet [www.doauction.it](http://www.doauction.it)

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Dott. Graziano Simeoli.

**OFFERTA**

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le 23:59 del giorno precedente la data della vendita e quindi entro le ore 23:59 del giorno 17 GIUGNO 2026.**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili 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.

L'offerta dovrà contenere i requisiti di cui all'art. 12 del DM n. 32/2015, con la precisazione 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.

Si precisa che qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da altro soggetto 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.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) La documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: **IT 67 F 03268 04607 052737800863**

TI - SEI SETTE - EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO - ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE - ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE) dell'importo della cauzione;

- b) 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);
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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;

**Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta potrà essere:**

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- b) 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 saranno inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapp@dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:**

- 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'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).

**Unicamente 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 va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Professionista Delegato: graziano.simeoli@odcecapoli.it .

**Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non 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 di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi



trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

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 della cauzione entro i termini sopraindicati;
- 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.

L'offerta presentata è irrevocabile. Si precisa, inoltre, che sono inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- le offerte inferiori di oltre un quarto del PREZZO BASE;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Il Professionista Delegato è deputato alla valutazione preliminare sulla ammissibilità ed efficacia delle offerte, cosicché:

**- in caso di presentazione di unica offerta valida:**

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà senz'altro accolta;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta (che potrà essere inferiore, come detto, fino a un quarto rispetto al prezzo base), l'offerta sarà accolta, salvo che il Professionista Delegato non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

**- in caso di presentazione di più offerte valide**, si procederà alla gara ex art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta, con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA** secondo il sistema dei **PLURIMI**

**RILANCI.**

Si precisa che:

a) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato la migliore offerta, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) la migliore offerta sarà determinata tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, 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;



La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come indicati nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti.

La vendita è a corpo e non a misura.

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, eventuali 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.

L'immobile 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.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

Al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà:

- fornire l'eventuale volontà (scritta) di esonero del custode alla liberazione del cespite;
- fornire, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; nel caso in cui non dovesse pervenire suddetta dichiarazione entro il termine del saldo prezzo gli atti vanno rimessi con urgenza al GE, anche ai fini della segnalazione dell'aggiudicatario all'u.i.f. (cfr. Art. 12 e 35 d.lgs. Cit.).

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

#### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare l'immobile. Per la visita è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) o comunque prendendo contatto con il Custode. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Per ogni informazione far riferimento al Professionista Delegato, nonché Custode, dott. Graziano Simeoli.

#### **INFORMAZIONI**

Per ulteriori informazioni rivolgersi al sottoscritto Professionista Delegato, nonché Custode Giudiziario dott. Graziano Simeoli, Commercialista con Studio in Capri alla Via L'Abate 12, cell. 3283888015, PEC [graziano.simeoli@odcecnapoli.it](mailto:graziano.simeoli@odcecnapoli.it).

Napoli, 03/04/2026

*Il Professionista Delegato  
Dott. Graziano Simeoli*

