

Avv. Alessandro Avitabile
Galleria Umberto I, 27 – 80132 – Napoli
pec:alessandroavitabile@avvocatinapoli.legalmail.it
email:alessandroavitabile@katamail.com
Tel./fax 081/19364744

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N° 497/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA LAURA MARTANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. ALESSANDRO AVITABILE

~~~~~

Il sottoscritto avv. Alessandro Avitabile, delegato alla vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, in virtù del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli – Sezione XIV - dott.ssa Laura Martano – dell'01.04.2025, e la relativa ordinanza di delega, viste la certificazione notarile e la relazione di stima agli atti della procedura, al fine di procedere alle operazioni di vendita del bene immobile facente parte del compendio pignorato, di seguito descritto, rende noto il seguente

#### Avviso di vendita

il giorno **martedì 04 novembre 2025, alle ore 10:00**, presso la sala aste di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. del Centro Direzionale di Napoli, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del seguente bene immobile relativo al giudizio di espropriazione sopra indicato - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. - costituente:

#### **Lotto Unico: (cespite Pignorato descrizione come da C.T.U. e relativi allegati):**

“Piena ed intera proprietà di un appartamento di 2,5 vani, sito in Napoli al c.so Secondigliano 117, piano terzo, Sez.: SEC, Foglio 8, P.Illa 309, Sub 27, Cat. A/2, Consistenza 2,5 vani – Classe 6 – Rendita Euro 251,77. L'immobile è dotato di area scoperta (Balcone). Confina a Sud con vano scala, a Nord con c.so Secondigliano, a Est e Ovest con altra proprietà. Sviluppa una superficie utile netta di mq 29,44, compresi muri esterni e confinanti mq 36,86. Altezza al soffitto ml 2,85. L'unità immobiliare non ha subito modifiche e si considera CONFORME sia per l'urbanistica che per il catasto.”

**PREZZO BASE: €46.000,00 (quarantaseimila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati identificativi catastali attuali rispondono esattamente ai dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e a quelli indicati nel titolo di acquisto.

### LEGITTIMITÀ EDILIZIA - SITUAZIONE URBANISTICA - CONDOMINIO

“Il fabbricato contenente l’unità immobiliare oggetto della relazione si trova nel Comune di Napoli (NA), precisamente nel quartiere Secondigliano...L’edificio nel quale è ubicato l’immobile oggetto della presente relazione, è stato edificato in data antecedente al 1967. Si tratta di un edificio con struttura portante in tufo con solai in cemento armato – classica tipologia costruttiva degli anni ’50; è costituito da un 1 corpo di fabbrica con 1 vano scala sprovvisto di ascensore. L’ingresso all’edificio avviene attraverso un portone in ferro direttamente dalla strada, percorrendo l’androne si accede al vano scala dove e al 3° piano si trova l’immobile di proprietà dei sigg. [REDACTED]. Il bene è censito al catasto fabbricati...Come si evince dalle schede catastali, partendo dal C.T. l’immobile in oggetto era riportato al Fg. 22 della particella 84 passata successivamente alla costruzione C.F. alla particella 309 del Foglio 8 sub 27 della sezione Secondigliano. I dati suelencati corrispondono esattamente a quelli inseriti nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Dalle indagini espletate presso gli uffici comunali NON risultano istanze di pratiche edilizie. Ai fini urbanistici e catastali, l’immobile È CONFORME. Vi sono, però, costi da sostenere per oneri condominiali ed APE (già detratti nella definizione del prezzo base e che resteranno a carico dell’acquirente).” Il fabbricato di cui è parte l’immobile pignorato costituisce un unico condominio denominato Condominio “Principe”, C.so Secondigliano 117, Napoli, meglio identificato fiscalmente con C.F. 94172660634. La quota di condominio ordinaria mensile ammonta ad Euro 25,00. “Per la presente procedura si acquisiranno soltanto i seguenti importi: Anno 2021 euro 366,80, Anno 2022 euro 306,27”. Gli oneri condominiali inevasi negli ultimi due anni solari precedenti alla data della perizia (del 12/01/2023), assommano a Euro 673,07 tra oneri condominiali ordinari e straordinari inevasi.” Tali suddetti relativi costi da sostenere sono già detratti nella definizione del prezzo base e resteranno a carico dell’acquirente oltre quelli ex art. 63 disp. comma 4, delle Disposizioni Attuative del Codice Civile.

### TITOLO DI ACQUISTO

Ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l’immobile è pervenuto per il primo per la quota dell’intero in piena proprietà giusta atto di compravendita del 01/09/2010 Pubblico ufficiale IAC-

CARINO MARIA Sede POMPEI (NA) Repertorio n. 7840, Registro Particolare 15836 Registro Generale 23790, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà dai sig.ri  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

A questi perveniva in virtù di atto di acquisto del 31/03/1999 Pubblico ufficiale Scarnecchia Paolo Sede Napoli (NA) Repertorio n.39398. trascritto a Napoli 1 il 07/04/1999 ai nn.7227/4550, dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Successivamente all'acquisto del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, questi, in data 25/07/2011, con atto per notar IACCARINO MARIA, Reg. Gen.22761 Reg. Part.15870, il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendeva la quota di ½ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, oggi terzo pignorato.

**Stato di occupazione:**

Attualmente l'immobile è occupato da terzi giusta contratto di locazione ad uso abitativo alla sua seconda scadenza al 31/08/2025 per la quale è stata inviata disdetta al conduttore.

\*\*\*\*\*

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della C.T.U. redatta dal Geom. Antonio Peraino ed a cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Detta C.T.U. deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dello stesso.

Tale relazione è consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Laura Martano R.G.E. 497/2021, allegata al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (Portale del Ministero della Giustizia), ovvero in copia, presso lo studio del custode giudiziario e professionista delegato avv. Alessandro Avitabile.

**Prezzo Base: €46.000,00**

**Offerta minima presentabile: €34.500,00**

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: €2.000,00**

Per il lotto sopra descritto l'offerta minima presentabile, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo base pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

**Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate nel presente avviso di vendita, entro le ore 12:00 del giorno 03 novembre 2025.**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale del gestore della vendita ovvero il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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 l'automatica esclusione di tutte le offerte. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

### Cauzione

**L'offerente deve necessariamente versare – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista delegato procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

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

b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia 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 pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) 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: 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;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o 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 ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **Saldo prezzo**

Il versamento del saldo del prezzo dovrà 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 dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con l'indicazione del numero della procedura alle coordinate comunicate successivamente all'aggiudicazione (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 al “Tribunale di Napoli procedura esecutiva R.G.E. n.497/21”.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione resteranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare 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, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

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 copia del contratto di mutuo ai fini dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

### **Saldo spese**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario pari al quindici per cento 15% del prezzo di aggiudicazione, salva integrazione determinata dal professionista.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, previa formale istanza per iscritto, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali, anche per l'acquisto della prima casa nonché per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del cd. “prezzo-valore” ai fini della

determinazione della base imponibile.

All'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo dispensa dell'aggiudicatario, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

### **Regime della vendita**

La vendita - che si perfeziona nel momento del deposito del decreto di trasferimento – avviene, in ogni caso, 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 e/o risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L.47/1985 e s.m. e i.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato in sede di versamento del saldo prezzo ovvero prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode.

Il decreto di trasferimento costituisce, come per legge, titolo esecutivo per il rilascio nei confronti del debitore o dell'occupante senza titolo.

La proprietà del bene sarà a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emanazione del

decreto di trasferimento, che non potrà essere pronunciato prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

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

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

### **Offerta**

L'offerta deve 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. All'offerta devono essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Aste giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN: 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) 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, è necessario che 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).

Si precisa:

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata, come detto, 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);

- 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 verificano 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 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;

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata ossia pari almeno al 10% del prezzo offerto) sia versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita Aste Giudiziarie aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato alla lettera a);

- che il bonifico, con causale: **“Proc. Esecutiva R.G.E. n. 497/21, lotto Unico, versamento cauzione”**;

dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica ovvero entro le ore 23.59 del 03 novembre 2025, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause;

- che il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche; verificherà l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, 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, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata, concordati nel protocollo di intesa stipulato col Tribunale di Napoli;

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - 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;

- che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte sarà 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 ovvero presso aule telematiche autorizzate.

Le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia 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.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato provveda a verificare 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; 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 e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **Gara tra gli offerenti**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti e che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore a quella che il delegato fisserà nell'avviso di vendita; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

La gara avrà la seguente durata:

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

avrà termine alle ore 11.00 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 nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con esclusione del sabato e dei giorni festivi);

PRECISAZIONI: 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.

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 comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Le comunicazioni ai partecipanti abbiano luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

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, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **Pubblicità**

Al presente avviso sarà dato pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente mediante:

- a) inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b) 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- c) pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.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;
- d) A mezzo riproduzione in 500 volantini ad uso della pubblicità commerciale, inseriti nelle cassette postali dello stabile in cui è ubicato il bene in vendita ed in quelli contigui, almeno 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

Gli interessati a presentare offerte d'acquisto possono esaminare i beni oggetto di vendita dai 45 gg. a 5gg. prima della data fissata della vendita e cioè dal 20 settembre 2025 al 30 ottobre 2025 inoltrando richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; la visita potrà avvenire nel più breve tempo possibile. Maggiori informazioni, anche per la visita del cespite, potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato avv. Alessandro Avitabile sito in Napoli, alla Galleria Umberto I n°27, Tel/fax 081-19364744 (orario dalle 17:00 alle 19:00 Lun- Merc-Ven).

Napoli, 30/06/2025

Il Delegato alla vendita  
avv. Alessandro Avitabile