



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° 527/2023



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Laura Martano**

Delegato alla vendita: **Dr. Giovanni Esposito**

=====



Il sottoscritto **Dottor Giovanni Esposito**, CF SPSGN73A16F839H, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli **Dott.ssa Laura Martano** ex art. 591 bis c.p.c. in data **31 ottobre 2025** nel procedimento esecutivo n. **527/2023 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.



AVVISA



che il giorno **24 marzo 2026** alle ore **10:00** e seguenti, presso il proprio studio in Pomigliano D'Arco (Na), Via G. Mazzini n. 55, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti, in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, dall'**arch. Cosimo Alterio**, 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.

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO 1:

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: **locale ad uso garage/autorimessa sito in Napoli (Na) alla Via Carriera Grande n.**

32, piano S1, composto da un unico ambiente, munito di servizi igienici e senza altri accessori,

che prende accesso dalla detta via al civico 32 e dal retro dello stabile ove vi è accesso carrabile alla Via Tristano Caracciolo n. 51, **con una superficie commerciale di circa mq 1.112,00.**

Confini: L'immobile confina da due lati con area condominiale, sui lato est con terrapieno e con la Via Carriera Grande e la Via Giuseppe Leonardo Albanese (Via tristano Caracciolo).

Dati catastali



Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NAPOLI	VIC/13	760	66	NAPOLI (Na) Via Carriera Grande n. 32, piano S1	cat. C/6		578 mq	Euro 1.701,52

Occupazione: occupato con contratto di locazione scaduto.

Provenienza: atto di trasformazione di società rogato l'11 dicembre 1973, Repertorio 31406

Raccolta 2922, trascritto in data 30 gennaio 1974 nn. 2278/1974.

PREZZO BASE: 800.000,00 Euro.

OFFERTA MINIMA: 600.000,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 800.000,00 Euro).

RILANCIO MINIMO: Euro 16.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 20.01.2025; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito, presumibilmente, in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui il cespite risulta regolare. Vi sono piccoli abusi da regolarizzare;...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

LOTTO 2:

Diritto: Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.

Descrizione: locale ad uso negozio sito in Napoli (Na) alla Via Tristano Caracciolo n. 51A

piano T, composto da un unico ambiente, munito di servizi igienici e senza altri accessori, **con una superficie commerciale di circa mq 135,00.**

Confini: L'immobile confina con via Tristano Caracciolo e per tre lati con proprietà aliena.

Dati catastali

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NAPOLI	VIC/13	760	11	NAPOLI (Na) Via Tristano Caracciolo n. 51A, piano T	cat. C/1		30 mq	Euro 797,93

Occupazione: libero.

Provenienza: Provenienza: atto di trasformazione di società rogato l'11 dicembre 1973, Repertorio

31406 Raccolta 2922, trascritto in data 30 gennaio 1974 nn. 2278/1974.

PREZZO BASE: 39.000,00 Euro.

OFFERTA MINIMA: 29.250,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 39.000,00 Euro).

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 20.01.2025; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito, presumibilmente, in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui il cespote risulta regolare ...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

LOTTO 3:

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: **appartamento sito in Napoli (Na) alla Via Carriera Grande n. 32, scala A, interno 10, piano 3**, composto da 7,5 vani ed accessori. L'immobile non è dotato di aree scoperte, benché

vi sia terrazzo adiacente allo stabile, a cui è possibile accedere in via esclusiva terrazzo adiacente allo stabile a cui è possibile accedere in via esclusiva, **con una superficie commerciale di circa mq 135,00.**

Confini: L'immobile confina con la Via Carriera Grande, la cassa scale condominiale e per tre lati con proprietà aliena.

Dati catastali

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NAPOLI	VIC/13	760	24	NAPOLI (Na) Via Carriera Grande n. 32, scala A, int. 10, piano 3	cat. A/2		7,5 vani	Euro 1.278,23

Occupazione: occupato con contratto di locazione scaduto.

Provenienza: atto di trasformazione di società rogato l'11 dicembre 1973, Repertorio 31406

Raccolta 2922, trascritto in data 30 gennaio 1974 nn. 2278/1974.

PREZZO BASE: 197.000,00 Euro.

OFFERTA MINIMA: 147.750,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 197.000,00 Euro).

RILANCIO MINIMO: Euro 4.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 20.01.2025; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito, presumibilmente, in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui il cespite risulta regolare. Non vi sono abusi da regolarizzare ...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o comma, della Legge 28 febbraio 1985

n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

LOTTO 4:

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: **appartamento sito in Napoli (Na) alla Via Carriera Grande n. 32, scala B, interno 9, piano 2**, composto da 7,5 vani ed accessori, **con una superficie commerciale di circa mq 140,00.**

Confini: L'immobile confina con la Via Carriera Grande, Via Tristano Caracciolo, la cassa scale condominiale e per due lati con proprietà aliena.

Dati catastali

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NAPOLI	VIC/13	760	40	NAPOLI (Na) Via Carriera Grande n. 32, scala B, int. 9, piano 2	cat. A/2		6,5 vani	Euro 1.107,80

Occupazione: il conduttore ha dichiarato di occuparlo in forza di contratto di locazione n. 5066 serie 3 registrato il 29 aprile 1998 non esibito né rinvenuto agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

Provenienza: atto di trasformazione di società rogato l'11 dicembre 1973, Repertorio 31406 Raccolta 2922, trascritto in data 30 gennaio 1974 nn. 2278/1974.

PREZZO BASE: 152.000,00 Euro.

OFFERTA MINIMA: 114.000,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 152.000,00 Euro).

RILANCIO MINIMO: Euro 3.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 20.01.2025; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito, presumibilmente, in epoca antecedente al 01.9.1967, ma

successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui il cespote risulta regolare. Non vi sono abusi da regolarizzare ...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

LOTTO 5:

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: **appartamento sito in Napoli (Na) alla Via Carriera Grande n. 32, scala B, interno 27, piano 7**, composto da 4 vani ed accessori, **con una superficie commerciale di circa mq 65,00.**

Confini: L'immobile confina con la Via Tristano Caracciolo, il pianerottolo di accesso dalla cassa scale condominiale e per tre lati con proprietà aliena.

Dati catastali

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NAPOLI	VIC/13	760	58	NAPOLI (Na) Via Carriera Grande n. 32, scala B, int. 27 piano 7	cat. A/2		4 vani	Euro 578,43

Occupazione: occupato sine titulo.

Provenienza: atto di trasformazione di società rogato l'11 dicembre 1973, Repertorio 31406 Raccolta 2922, trascritto in data 30 gennaio 1974 nn. 2278/1974.

PREZZO BASE: 90.000,00 Euro.

OFFERTA MINIMA: 67.500,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 90.000,00 Euro).

RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "... Il fabbricato in cui è

allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito, presumibilmente, in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano" ... Vi sono abusi da regolarizzare ... per una diversa disposizione interna degli spazi".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

LOTTO 6:

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: **locale ad uso garage/autorimessa sito in Napoli (Na) al Vicolo Sempreviva n. 20 piano S1**, (avente doppio accesso dalla strada da Vicolo Sempreviva, in posizione latitante al cancello di ingresso del palazzo e da Vicolo S. Maria delle Grazie a Loreto) composto da un unico ambiente, munito di servizi igienici e senza altri accessori, **con una superficie commerciale di circa mq 1.646,00.**

Dati catastali

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NAPOLI	MER/8	112	120	NAPOLI (Na) Via Orticello a Loreto n. 22, scala D, piano S1	cat. C/2		1193 mq	Euro 4.004,87

Occupazione: occupato sine titulo.

Provenienza: atto di trasformazione di società rogato l'11 dicembre 1973, Repertorio 31407 Raccolta 2923, trascritto in data 30 gennaio 1974 nn. 2279/1975.

PREZZO BASE: 984.000,00 Euro.

OFFERTA MINIMA: 738.000,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 984.000,00 Euro).

RILANCIO MINIMO: Euro 20.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 20.01.2025; Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito, presumibilmente, in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui il cespite risulta regolare. Vi sono abusi da regolarizzare. Il cespite pignorato risulta accatastato come locale deposito (C/2) mentre la destinazione d'uso riscontrata in fase di sopralluogo è corrispondente a locale autorimessa (C/6) ...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

LOTTO 7:

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: **locale ad uso magazzino, negozio o bottega (adibito a laboratorio artigiano per la conceria della pelle) sito in Napoli (Na) alla Piazzetta Orticello Loreto n. 24 (Via Santa Maria delle Grazie a Loreto n. 24), piano T**, composto da un unico ambiente munito di servizi igienici e senza altri accessori, **con una superficie commerciale di circa 291 mq.**

Confini: L'immobile confina con Piazzetta Orticello Loreto (Vicoletto S. Maria delle Grazie a Loreto) e con proprietà aliena per altri tre lati.

Dati catastali

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NAPOLI	MER/8	112	134	NAPOLI (Na) Piazzetta Orticello a Loreto n. 24, piano T	cat. C/2		140 mq	Euro 2.704,17

Occupazione: occupato con titolo opponibile alla procedura.

Provenienza: atto di trasformazione di società rogato l'11 dicembre 1973, Repertorio 31407

Raccolta 2923, trascritto in data 30 gennaio 1974 nn. 2279/1975.

PREZZO BASE: 316.000,00 Euro.

OFFERTA MINIMA: 237.000,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 316.000,00 Euro).

RILANCIO MINIMO: Euro 6.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito, presumibilmente, in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui il cespite risulta regolare. Vi sono piccoli abusi da regolarizzare, interni al cespite, ove si riscontra una diversa distribuzione degli spazi rispetto alla planimetria catastale versata in atti...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

LOTTO 8:

Diritto: **Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.**

Descrizione: appartamento sito in **Napoli (Na) alla Via Generale Enrico Cosenz n. 20-26, scala**

A, interno A-B-C, piano 1, composto da tre unità immobiliari pignorate, così riportate al NCEU di

NAPOLI:

- Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno A, piano 1, riportato al NCEU di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 16, categoria A/2, consistenza vani 4,5, rendita Euro 453,19;**

- Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno B, piano 1, riportato al NCEU

di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 17, categoria A/2, consistenza vani 5, rendita Euro 503,55;**

- Appartamento sito in Via Generale Enrico Cosenz, scala A, interno C, piano 1, riportato al NCEU

di Napoli alla **SEZ MER fg 8 plla 112 sub 18, categoria A/2, consistenza vani 5, rendita Euro 503,55;**

Le dette unità immobiliari sono fuse tra loro e fuse, altresì, con altre unità immobiliari, non oggetto della procedura.

La superficie riferibile ai cespiti pignorati è pari a circa 240,70 mq.
Confini: L'immobile confina con Via Generale Enrico Cosenz, con Vicolo Sempreviva, con cassa scale e con proprietà aliena su altri due lati.

Occupazione: occupato con titolo opponibile alla procedura.

Provenienza: atto di trasformazione di società rogato l'11 dicembre 1973, Repertorio 31407 Raccolta 2923, trascritto in data 30 gennaio 1974 nn. 2279/1975.

PREZZO BASE: 240.000,00 Euro.

OFFERTA MINIMA: 180.000,00 Euro (pari al 75% del prezzo base 240.000,00 Euro).

RILANCIO MINIMO: Euro 5.000,00.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'elaborato peritale, al quale integralmente si rimanda, emerge che: "...Il fabbricato in cui è allocato il bene oggetto della procedura è di impianto novecentesco, esso è stato costruito, presumibilmente, in epoca antecedente al 01.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942, in area da considerarsi all'epoca come "al di fuori del centro urbano", per cui il cespote risulta regolare. Vi sono piccoli abusi da regolarizzare, interni al cespote, ove si riscontra una diversa distribuzione degli spazi rispetto alla planimetria catastale versata in atti...".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario,

ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il GESTORE DELLE VENDITE telematiche è la società ASTALEGAL.net S.p.A..

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

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il Dott. Giovanni Esposito.

OFFERTA: 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, 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 www.spazioaste.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".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 23:59 del giorno 23 marzo 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA: L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015). 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.

CAUZIONE: L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita ASTALEGAL.net S.p.A. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, al seguente **IBAN IT29C0326822300052136399672 (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)**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 527/2023 R.G.E., lotto 1, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 527/2023 R.G.E., lotto 2, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 527/2023 R.G.E., lotto 3, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 527/2023 R.G.E., lotto 4, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 527/2023 R.G.E., lotto 5, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 527/2023 R.G.E., lotto 6, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 527/2023 R.G.E., lotto 7, versamento cauzione", o "Proc. Esecutiva n. 527/2023 R.G.E., lotto 8, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accrédito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accrédito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti,

l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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.

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

ESAME DELLE OFFERTE: L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.**

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

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it; 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; il gestore della vendita telematica

comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

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

La gara avrà termine alle ore 11.00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara, ossia il giorno 26 marzo 2026.

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. Qualora il termine finale sulle offerte all'esito della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- la data, l'orario e il numero di CRO (ovvero solo la parte numerica dell'identificato TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- 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);
- 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 del giudice tutelare;
- 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;
- 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.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede 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 deliberazione 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);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà quindi 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:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- 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;

REGIME DELLA VENDITA: La vendita avviene 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: 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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (ovvero ad iva se dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta – la volontà di liberazione a cura del suddetto custode entro il momento della redazione del decreto di trasferimento.

SALDO PREZZO: il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo; oppure:

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli Proc. Esec. RGE 527/2023”**.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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, il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi al creditore, con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod.civ., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera dell'istituto di credito ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385.

SALDO SPESE: Nello stesso termine del saldo prezzo, dovrà essere versato un fondo per le spese, i diritti e gli oneri accessori, la cui entità viene fissata nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nel caso ricorrono i presupposti per l'agevolazione prima casa e del 15% in tutti gli altri casi; salvo ulteriore supplemento e/o conguaglio all'esito della relativa, compiuta, determinazione e liquidazione e comunque per un importo non inferiore ad euro 3.000,00 con le seguenti modalità:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero della procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato. In tal caso, l'aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l'importo; oppure:
- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al

"Tribunale di Napoli Proc. Esec. RGE 527/2023";

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE: Il delegato in caso di presentazione di istanze di assegnazione procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

*** *** *** ***

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per informazioni: cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli; dott. Giovanni Esposito (in qualità di Custode Giudiziario e di Professionista delegato alla vendita, tel/fax 0818449234 – cell. 3339679257 – email segreteria@espositopartners.it, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando ASTALEGAL.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero telefonico: 02 800 300
- email: garaimmobiliare@astalegale.net

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e l'ordinanza di delega.

PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso, oltre alla pubblicità prevista per legge, viene pubblicato, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.:

- a) sul portale del Ministero delle Giustizia, in area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"** almeno 70 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;



b) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net almeno

45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;

c) tramite il sistema “**Rete Aste Real Estate**” sui siti internet Casa.it e Idealista.it e Bakeca.it

almeno 40 giorni prima della data fissata per la vendita;

d) a mezzo **volantinaggio** con il sistema Postaltarget almeno 20 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Pomigliano D'Arco, 4 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Dottor Giovanni Esposito

