

Avv. Marcello de Giorgio  
Via Chiatamone n. 7 - 80121 – Napoli  
Telefax 081/7643878 - 3358360365  
PEC [marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**AVVISO DI VENDITA**  
ai sensi dell'art. 570 e segg. cpc

Procedura esecutiva immobiliare **RGE 550/2023** del Tribunale di Napoli -  
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Federica D'Auria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'avv. Marcello de Giorgio, con studio in Napoli alla Via Chiatamone n.7,  
delegato per le operazioni di vendita forzata della consistenza immobiliare in  
seguito descritta,

**A V V I S A**

che il giorno **28.10.2025 alle ore 15.00**, si procederà, davanti a sé, presso il  
proprio studio in Napoli alla Via Chiatamone n.7 alla **VENDITA SENZA  
INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON  
EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA** del compendio  
pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

(a).le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con  
modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data  
della vendita e quindi entro il **27.10.2025**;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

(b).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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

(c).nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di  
ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e,  
eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel  
proseguo del presente avviso.

**NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNO:** Quota di 1/1 del diritto di piena **proprietà** di appartamento  
ubicato in Napoli (NA) al viale Colli Aminei n. 8/10, ED. A, Sc. D, piano 2,  
int. 8 e due posti auto disposti al piano S1; l'appartamento all'attualità è  
composto da ambiente unico soggiorno/cucina, disimpegno, due bagni,  
ripostiglio, due camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio, balcone

con affaccio sulla corte retrostante e un secondo ampio balcone con affaccio panoramico e i posti auto sono contigui e disposti al piano S.1. L'appartamento confina a nord con cortile comune, a est con altra U.I.U., a ovest con altra U.I.U. e a sud con cortile comune, ed è riportato al C.F. del Comune di Napoli (NA), alla Sez. SCA, al **foglio 20, part.IIa 615, sub. 49**, z.c. 3, cat. A/2, cl. 7, vani 5,5, sup. cat. totale 110 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq, R.C. € 1.008,38, d. A, sc. D, piano 2, int. 8; i due posti auto confinano: il primo a nord con cortile comune, a est con sub. 199, a ovest con altra U.I.U. e a sud con altra U.I.U., ed è riportato al C.F. del Comune di NAPOLI (NA), alla Sez. SCA, al **foglio 20, part.IIa 615, sub. 198**, z.c. 3, cat. C/6, cl. 3, cons. 12,00 mq., sup. cat. totale 12 mq, R.C. € 27,89, piano S1; il secondo a nord con cortile comune, a est con altra U.I.U., a ovest con sub. 198 e a sud con altra U.I.U., ed è riportato al C.F. del Comune di NAPOLI (NA), alla Sez. SCA, al **foglio 20, part.IIa 615, sub. 199**, cat. C/6, cl. 3, cons. 12,00 mq., sup. cat. totale 13 mq, R.C. € 27,89, piano S1.

Lo stato dei luoghi corrisponde allo stato catastale. Il fabbricato è stato edificato con permesso di costruire rilasciato con Disposizione Dirigenziale recante il numero 585 in data 7/11/2008 (pratica edilizia n.429/07); variante e proroga al suindicato permesso di costruire (già oggetto di variante recante il numero 539 in data 19/11/2009 e voltura e proroga n. 619 in data 13 dicembre 2011) rilasciato con Disposizione Dirigenziale recante il numero 361 in data 3/08/2012 (pratica n.343/2012); disposizione dirigenziale n. 85 del 3/03/2014, pratica agibilità n. 64/2013, rilasciata dal Comune di Napoli.

Pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita per Notar Vittorio Margarita dell'1.04.2015 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 8.04.2015 ai nn. 7441/5811.

**PREZZO BASE: Euro 659.100,00;**

**Offerta minima: Euro 494.325,00**

**Aumento minimo € 10.000,00 in caso di gara**

**LOTTO DUE:** Quota di 1/1 del diritto di piena **proprietà** di locale deposito

ubicato in Napoli (NA) alla via Onofrio Fragnito n. 78; il locale è catastalmente composto da un unico vano. Il deposito confina a nord, est e ovest con altre U.I.U., a sud con corridoio comune, ed è riportato al C.F. del Comune di NAPOLI (NA), alla Sez. AVV, al **foglio 5, part.lla 820, sub. 48**, z.c. 6, cat. C/2, cl. 7, cons. 7 mq., sup. cat. totale 8 mq, R.C. € 84,96, piano S1.

Non è stato possibile visionare l'interno del cespite in quanto oggetto di sequestro, ma trattandosi di unico vano destinato a deposito si presuppone che lo stato dei luoghi corrisponde allo stato catastale. Il comune non ha fornito riferimenti di titoli edilizi.

Pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita per Notar Francesco Maddalena del 25.05.2000 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 7.06.2000 ai nn. 12368/7942.

**PREZZO BASE: Euro 6.100,00;**

**Offerta minima: Euro 4.575,00**

**Aumento minimo € 1.000,00 in caso di gara**

#### **PRECISAZIONE**

**Si evidenzia che vi è un decreto di sequestro preventivo trascritto in data 1.04.2019 ai nn. 8999/6845 presso la Conservatoria di Napoli 1 a favore di Erario dello Stato e contro l'esecutato sui medesimi immobili (oggetto della presente vendita immobiliare) distinti al foglio 5, p.lla 820, sub 48 e al foglio 20, p.lla 615 subb 49+198+199.**

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il **LOTTO UNO** risulta occupato dall'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

Il **LOTTO DUE** risulta libero.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA ED EDLIZIA**

Dall'esame della Ctu depositata agli atti, che fa parte integrante del presente

avviso di vendita, e che qui sinteticamente si riporta, si rileva che:

**“Quesito f: Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

Dalla lettura dell'atto di compravendita risulta che, per quanto riguarda il Lotto 1, il fabbricato A è stato edificato in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- permesso di costruire rilasciato con Disposizione Dirigenziale recante il numero 585 in data 07 novembre 2008 (pratica edilizia n.429/07);

- variante e proroga al suindicato permesso di costruire (già oggetto di variante recante il numero 539 in data 19 novembre 2009 e voltura e proroga n. 619 in data 13 dicembre 2011) rilasciato con Disposizione Dirigenziale recante il numero 361 in data 03 agosto 2012 (pratica n.343/2012).

- disposizione dirigenziale n. 85 del 03 marzo 2014, pratica agibilità n. 64/2013, rilasciata dal Comune di Napoli.

Circa i beni in viale Colli Aminei, per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie, ho provveduto ad inviare p.e.c. allo sportello unico edilizia del Comune di Napoli che, con nota del 14.03.2024 prot. PG/2024/242496, mi riferiva che era stata rinvenuta Disposizione Dirigenziale n. 361/12, Disposizione Dirigenziale n. 619/11, Disposizione Dirigenziale n. 539/09 e Disposizione Dirigenziale n. 585/08, invitandomi a ritirare la documentazione presso gli uffici in data 19.03.2024.

Lo stesso Ente mi comunicava altresì che era stata reperita anche la pratica di abitabilità n. 64/13 visionabile lo stesso giorno per estrazione di copia della documentazione. In tale suddetta data ho ritirato le copie cartacee delle Disposizioni Dirigenziali e preso visione del fascicolo relativo alla pratica di abitabilità. All'interno ho riscontrato la presenza della licenza di fognatura privata, relativa al parco, legata ai P.d.C. e relative varianti, rilasciata in data 18.11.2013 prot. PG/2013/861278, ma non ho rivenuto i grafici relativi al Fabbricato A. Erano invece presenti i grafici relativi al Fabbricato B.

Per la verifica di eventuali pratiche DIA, SCLA, CILA, presentate nel tempo, dall'esecutato sia per l'immobile in viale Colli Aminei che relativamente al deposito alla via Fragnito, a seguito di mia richiesta allo sportello unico edilizia del Comune di Napoli (prot. P.G./2025/315748 del 04.04.2025), l'ufficio ha risposto con P.G./2025/331458 del 09.04.2025 che, dalla consultazione degli archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati, non risultano pratiche Dia, Scia o Cil nel periodo che va dal 2010 al 2025.

Infine per la verifica della presenza di titoli edilizi e/o di pratiche di agibilità relative al cespite di via Fragnito, ho inoltrato ulteriore richiesta al S.U.E. del comune di Napoli (prot. P.G./2025/333474) che non aveva provveduto a rispondere alla mia prima richiesta, e con prot. P.G./2025/347568 del 14.04.2025 rispondeva che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici, si sono avute le seguenti risultanze:

-pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione pervenuta;

-pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione pervenuta.

Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del servizio, non sono stati rinvenuti documenti, né risulta per l'immobile in esame alcuna pratica di agibilità.

Tuttavia, si può però attestare che l'edificazione risale a prima degli anni 1970, in quanto dall'attenta lettura della planimetria catastale, la stessa risulta presentata in data 24.10.1972.

**Quesito g: Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed**

**urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.**

*Come relazionato al punto precedente, il fabbricato allocante i beni in viale Colli Aminei oggetto della presente procedura, veniva edificato in virtù dei titoli sopra riportati. In sede di accesso, ho riscontrato che lo stato attuale è conforme dalla planimetria catastale e quindi non ci sono difformità da segnalare e/o costi di pratiche urbanistiche e catastali da sostenere.*

*Per il deposito di via Fragnito, non è stato possibile verificare eventuali difformità interne, ma trattandosi di un locale deposito di esigue dimensioni, si ritiene ragionevolmente che lo stato attuale sia conforme allo stato attuale. Si segnala solo che l'indirizzo catastale del bene sito in via Fragnito deve essere aggiornato.*

**4.8. Quesito h: In caso di opere abusive, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà prontamente al G.E., il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..**

*Come relazionato al quesito f, non avendo riscontrato difformità oggetto di possibili richieste di condono sia per l'immobile di viale Colli Aminei, risultato regolarmente edificato, sia per il deposito di via Fragnito, trattandosi di un locale deposito, non ho provveduto a richiedere la presenza di eventuali pratiche di condono presentate nel tempo. A supporto della mia scelta c'è da segnalare che l'appartamento è stato acquistato nel 2015 e l'ultimo condono riguarda gli abusi risalenti a prima del 2003.*

**Quesito i: Verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter**

*e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.*

*In riferimento alla presenza di pratiche di agibilità, con disposizione dirigenziale n. 85 del 03 marzo 2014, pratica agibilità n. 64/2013, è stato rilasciato dal Comune di Napoli il certificato di agibilità. Dalla consultazione del cartaceo non è stato però possibile reperire i grafici relativi al fabbricato A non presenti all'interno del fascicolo. Sono stati invece reperiti i grafici relativi al fabbricato B. All'interno del fascicolo è stata rinvenuta altresì la licenza di fognatura privata, relativa al parco legata ai P.d.C. e relativa varianti, rilasciata in data 18.11.2013 prot. PG/2013/861278.*

*In merito all'esistenza di attestato di certificazione energetica (A.P.E.), dalla documentazione reperita, non risulta la presenza della stessa e pertanto per la sua redazione il costo è valutato in €. 300,00 oltre oneri."*

Per maggiori dettagli, si invitano gli interessati ad esaminare la copia integrale della Ctu pubblicata su PVP, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e depositata presso la Cancelleria della Sezione Civile Espropri Immobiliari del Tribunale di Napoli.

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.net S.p.A.**

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio.

## OFFERTA

L'offerta può essere formulata 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 delle vendite [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e del pagamento del bollo (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

### L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione.

**ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:**

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto (cauzione) della procedura dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o una 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

**SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

che, in via alternativa, l'offerta

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ordinaria,

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 DPR n.68/2005; 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 (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 DM n.32 del 2015).

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

Si precisa che, **esclusivamente 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 DM n.32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato [marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it](mailto:marcellodegiorgio@avvocatinapoli.legalmail.it); nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

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 presentate dal medesimo.

### CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto deve essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita Asta Legale intestato alla procedura **Tribunale di Napoli RGE 550/2023** acceso presso Banca Sella con il seguente codice **IBAN: IT 29 C 03268 22300 052136399672**

**(I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO  
DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE  
DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI  
SETTE DUE)**

il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

**Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato sopra indicato;

-le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

-la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

-nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

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.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella pec.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- (a).se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- (b).se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI, il professionista delegato:

- a) procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel proseguo);
- 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

### **GARA TRA GLI OFFERENTI**

- il professionista inviterà gli offerenti alla gara che si svolgerà con modalità

telematica asincrona sull'offerta più alta **secondo il sistema dei plurimi rilanci**, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà 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 e, dunque, il giorno 30.10.2025;**

#### **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 sino 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 l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulate e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- 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 l’offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all’offerente salvo che:

a) 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);

b) 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.

### SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nel termine indicato nell’offerta oppure, nel caso in cui nell’offerta non sia indicato un termine o sia indicato un termine superiore a quello sopra indicato, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all’ordine della presente procedura, intestato al **“Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 550/2023”** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico) 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.

In caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del saldo prezzo, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

**Si rappresenta altresì che – nel termine fissato per il versamento del prezzo, l’aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall’articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ex art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del Tribunale);**

alla scadenza del detto termine, il professionista delegato rappresenterà al Giudice se la dichiarazione sia stata resa oppure no e tanto al fine di consentire al Giudice l'adozione delle determinazioni consequenziali; **in ogni caso, la detta dichiarazione deve essere sempre allegata alla bozza del decreto di trasferimento.**

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il versamento del prezzo dovrà aver 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 dovuti al creditore fondiario con valuta alla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993 e le modalità per il versamento diretto ed, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

#### FONDO SPESE

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico **pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione** per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione.

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

-o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Napoli Proc. esec. RGE n. 550/2023”** o con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l'indicazione del numero di 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.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

#### DICHIARAZIONE C.D. ANTIRICICLAGGIO

L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo a copertura delle spese a suo carico, dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22, d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando preferibilmente i modelli disponibili sul sito istituzionale del Tribunale di Napoli Nord nella sezione "modulistica".

**Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa.**

La parte del prezzo eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura verrà restituita all'aggiudicatario con bonifico da effettuarsi sul conto corrente di provenienza.

#### **SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Sono a carico dell'aggiudicatario i costi della trascrizione, voltura e registrazione del decreto di trasferimento. Del pari, sono a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità, salva dispensa del professionista delegato dai relativi adempimenti.

#### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE OVVERO DA TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE**

La liberazione dell'immobile pignorato, laddove occupato dal debitore o da terzo senza titolo o con titolo non opponibile alla procedura, è effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri espressamente.

#### **PRECISAZIONI**

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.

**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, 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 viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramento immobiliare saranno cancellate a spese e cura della procedura**; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri espressamente;

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.**

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

**L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.**

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

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) 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 conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore precedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

### **RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del custode giudiziario, Avv. Marcello de Giorgio, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo.

La richiesta di visita può avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

### PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c. devono essere resi pubblici mediante i seguenti adempimenti:

a).inserimento di un annuncio sul “**Portale delle Vendite Pubbliche**” di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c. allegando copia dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni;

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) (con pubblicazione anche sulla “Vetrina Immobiliare Permanente” dedicata alle vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)) nonché sui siti [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 e Idealista.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;

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

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c., saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato Avv. Marcello de Giorgio

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo, nonché ai creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 22.07.2025

Il professionista delegato  
Avv. Marcello de Giorgio