

MAURIZIO RICCARDI  
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. dott.ssa Federica D'AURIA**

**AVVISO DI VENDITA**

**CON MODALITA' TELEMATICHE**

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 622/2023**

**(Custode e Professionista delegato alla vendita: dr. Maurizio Riccardi)**

Il sottoscritto, dr. Maurizio Riccardi, dottore commercialista, con studio in Napoli al Corso Garibaldi n. 156, pec: maurizio.riccardi@odcecnapoli.it, professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Federica D'Auria della 14<sup>a</sup> Sezione Civile del Tribunale di Napoli al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva R.G.E. n. 622-2023 promossa da privato per un credito poi soddisfatto, e prosecuzione della procedura per ulteriori creditori intervenuti,

- vista l'Ordinanza emessa in data 19 Gennaio 2024, con la quale il G.E. dott.ssa Mariarosaria Stanzione nominava il sottoscritto Custode del bene pignorato;
- vista l'Ordinanza di delega alla vendita emessa dal G.E. dott.ssa Federica D'Auria all'udienza del 21 maggio 2025;
- vista la richiesta di chiarimenti del custode al CTU e la relativa integrazione di perizia in atti;
- visto il provvedimento emesso dal GE Dott.ssa Federica D'Auria di ripresa delle operazioni di vendita del 01.04.2026 già delegate, a seguito delle suddette integrazioni dell'esperto;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

**AVVISA**

Che il **giorno Martedì 29 del mese di settembre dell'anno 2026 alle ore 11,00 (undici)** si procederà, davanti a sé, presso il proprio studio in Napoli al Corso Garibaldi n.156, alla

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICHE**  
**E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**  
**DEL LOTTO UNICO APPRESSO DESCRITTO**

nel rispetto della normative 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, del compendio pignorato, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe di seguito descritto.

Si precisa che:

1. 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 le ore 11 (undici) di lunedì 28 del mese di settembre dell'anno 2026;**
2. qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta,

**MAURIZIO RICCARDI**  
**DOTTORE COMMERCIALISTA**

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;

3. 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 prosieguo del presente avviso;

**OGGETTO DELLA VENDITA**

**piena proprietà per 1/1 dell'immobile qui di seguito descritto costituente LOTTO UNICO:**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

- **LOCALE COMMERCIALE** sito in Napoli in **Vico Dei Sospiri n. 13/B** in possesso del debitore proprietario;
- L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla **Sezione Urbana CHI al Foglio 16 Particella 246 Subalterno 18, Piano S1-T, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 181 m2, Rendita € 9.740,48**, Superficie Totale 272 m2, corrispondente al Foglio 197 Particella 249 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 700 m2 confina a nord con altra proprietà (particella 414), a sud con altra proprietà (sub. 19) e con vano scala condominiale, ad est con cortile condominiale (particella 246) e ad ovest con altra proprietà (particelle 242 e 239), mentre il locale al piano interrato confina su tutti i lati con terrapieno.
- Il cespite è collocato nel comune di Napoli in Vico dei Sospiri, una pittoresca stradina situata nel quartiere di Chiaia a Napoli. Questo vicolo stretto e acciottolato è noto per la sua atmosfera romantica e affascinante, con negozi di antiquariato, caffè e ristoranti che offrono un'esperienza autentica napoletana. Il nome "Vico dei Sospiri" deriva dalle leggende che raccontano di sospiri dei condannati a morte che passavano per questa strada prima di arrivare al patibolo. Proprio in quella zona vi è la Piazza dei Martiri, una delle piazze più emblematiche di Napoli. Questa piazza, situata nel cuore del centro storico, è conosciuta per la sua importanza storica e per la presenza di edifici storici e monumenti, offrendo una vivace atmosfera urbana. L'accesso al fabbricato, situato lungo la strada principale, conduce al cortile condominiale interno, dove sono collocati gli ingressi della scala condominiale e quelli di altri locali al piano terra, tra cui quello oggetto di pignoramento. Il fabbricato è costituito da quattro livelli fuori terra e uno interrato e si compone di un unico vano scala condominiale. Si tratta di un edificio storico realizzato a seguito di ricostruzione di un

MAURIZIO RICCARDI  
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

vecchio edificio danneggiato da eventi bellici con struttura portante verticale in muratura di tufo e copertura a falde e a terrazza praticabile.

- Accedendo al cortile condominiale posto su Vico dei Sospiri, l'ingresso del locale oggetto di pignoramento è collocato all'ultima porta a sinistra, adiacente all'accesso alla scala condominiale. Entrando vi è un'ampia sala (116,29 m<sup>2</sup>) con altezza di 4,10 m e al centro di questo spazio vi è una piccola zona ad una quota leggermente inferiore accessibile con alcuni gradini che circondano l'area. Adiacente alla Sala1 troviamo il Locale1 (21,30 m<sup>2</sup>) e sempre nella grande sala sono collocate due scale (8,57 m<sup>2</sup> e 14,16 m<sup>2</sup>), una posta all'ingresso e l'altra posta frontale al Locale1, ed entrambe conducono al piano interrato.
- Dalle due scale si accede alla Sala2 (31,80 m<sup>2</sup>) e collegata ad altre due sale (16,81 m<sup>2</sup> e 13,66 m<sup>2</sup>). Attraversando la Sala3, si accede agli spogliatoi e ai due bagni (8,89 m<sup>2</sup>), mentre attraversando la Sala4 troviamo in ordine di ingresso il Magazzino1 (3,93 m<sup>2</sup>), il Magazzino2 (9,91 m<sup>2</sup>), il locale Lavorazione (13,19 m<sup>2</sup>), il vano ascensore (2,02 m<sup>2</sup>) che collega il piano interrato con il locale posto al piano terra e confinante con il cespite pignorato, e infine vi è un vano destinato come Cella Frigo (28,53 m<sup>2</sup>).
- Il locale risulta in stato di abbandono da una decina di anni, presentando accumuli di sporcizia in tutti gli ambienti oltre alla presenza di attrezzature e arredi appartenenti alla precedente gestione che destinava i locali come pub/discoteca denominata "Occhi Occhi Oh", punto di ritrovo per molti giovani negli anni 2010 nel rinomato quartiere di Chiaia.

Il cespite risulta realizzato con tompagnature in tufo, le pareti sono rifinite al piano terra con rivestimento fono assorbente e intonaco civile spatolato di colore grigio scuro, mentre il Locale1 presenta una tamponatura in mattoni forati priva di intonaco, sulle altre pareti un intonaco spatolato di colore grigio scuro e ad un'altezza di un metro circa da terra vi è un rivestimento in cartongesso completamente rimosso evidenziando segni di ammaloramento sulle pareti. In questo ambiente non è presente il pavimento e quindi si presenta allo stato grezzo con l'accesso ad esso, delimitato da un'apertura che presenta un dislivello tra la sala e il locale. Le scale che conducono al piano interrato sono rivestite con piastrelle antiscivolo e bordi in profilo di alluminio lucido; presentano segni di ammaloramento con distacco di intonaco sulle pareti e sulle alzate dei gradini. Il piano interrato si presenta rifinito con intonaco civile di colore bianco e rivestimento antimuffa sulle pareti; precisando che in alcune zone risultano ammaloramenti con distacco di intonaco per effetto dell'umidità di

MAURIZIO RICCARDI  
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

risalita. Nelle sale al piano interrato, i locali presentano un pavimento con piastrelle in gres di colore scuro, mentre gli altri ambienti presentano un pavimento in piastrelle di formato quadrato di tonalità chiara

- Il piano interrato si presenta rifinito con intonaco civile di colore bianco e rivestimento antimuffa sulle pareti; precisando che in alcune zone risultano ammaloramenti con distacco di intonaco per effetto dell'umidità di risalita. Nelle sale al piano interrato, i locali presentano un pavimento con piastrelle in gres di colore scuro, mentre gli altri ambienti presentano un pavimento in piastrelle di formato quadrato di tonalità chiara.
- Dai rilievi effettuati dall'esperto e dal custode, seppur il locale si presenta con accumuli di sudiciume, il pavimento si presenta in discreto stato di conservazione senza evidenze di usure particolari, così come anche i rivestimenti presenti su tutte le pareti dei locali magazzino e cella frigo.
- Nei bagni e nello spogliatoio tutte le pareti hanno un rivestimento con piastrelle a tutt'altezza e che si presenta anche qui luride ma in buone condizioni. Anche i sanitari, seppur sporchi, si presentano in buone condizioni e non si evidenziano segni di rottura o scheggiature. Va segnalato, che alcune piastrelle del bagno risultano rimosse in corrispondenza del pavimento e del cavedio, segno di un intervento di manutenzione pregressa. Il soffitto al piano terra presenta una controsoffittatura parzialmente rimossa dove sono collocati gli impianti di areazione e di illuminazione. Al piano interrato la controsoffittatura è in cartongesso, presentando tracce di muffa, mentre nella Sala3 risulta parzialmente crollata a seguito di un'infiltrazione pregressa, poi risolta, dovuta ad una problematica legata agli scarichi del piano superiore; al momento dell'accesso non si riscontravano infiltrazioni attive. Non si evidenziano ulteriori segni di infiltrazione negli altri ambienti. Per quanto riguarda i serramenti, il cespite non è dotato di infissi e finestre; la porta d'ingresso è del tipo a due battenti rivestita internamente con materiale fonoassorbente in simil pelle marrone e dotata di maniglione antipanico con apertura verso l'esterno, mentre il telaio e la finitura esterna è in ferro verniciato di colore grigio con segni di ammaloramento. Le porte interne presenti solo nel bagno sono in PVC.
- Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico e di areazione su entrambi i piani. Al momento dell'accesso non si è potuto accertare il corretto funzionamento degli impianti, poiché

MAURIZIO RICCARDI  
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

le utenze risultavano disattivate. Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico nel corpo della CTU redatta dall'esperto così come alle planimetrie .

- Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenziano difformità dal punto di vista catastale e urbanistico, in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni e ad un ampliamento di un vano al piano interrato.
- L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile
- L'esperto evidenzia la piena ed intera proprietà di locale commerciale al piano terra e interrato, sito in Napoli in Vico dei Sospiri n.13/B e con superficie commerciale di 322 m2. Il cespite si presenta composto al piano terra da ampia sala e con locale adiacente. Al piano interrato vi sono due magazzini, un locale adibito alla lavorazione, una cella frigo, tre vani adibiti come sala e un vano ad uso spogliatoi e bagni. I due piani sono collegati a mezzo di due scale interne. Il locale al piano terra confina a nord con altra proprietà (particella 414), a sud con altra proprietà (sub. 19) e con vano scala condominiale, ad est con cortile condominiale (particella 246) e ad ovest con altra proprietà (particelle 242 e 239), mentre il locale al piano interrato confina su tutti i lati con terrapieno. Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla Sezione Urbana CHI al Foglio 16 Particella 246 Subalterno 18, Piano S1-T, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 181 m2, Rendita € 9.740,48, Superficie Totale 272 m2, corrispondente al Foglio 197 Particella 249 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 700 m2. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato storico realizzato a seguito di ricostruzione di un vecchio edificio danneggiato da eventi bellici e di cui non è stata rinvenuta la licenza edilizia. Tra gli atti recuperati vi è la pratica di condono n. 10889/95 e successiva integrazione di cui non è stata ancora esitata e ad oggi risulta pendente. Dal confronto tra lo stato attuale e i grafici allegati al condono, si evidenziano delle difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli ambienti interni e ad un ampliamento di un vano al piano interrato.
- A seguito di richiesta di chiarimenti del custode l'esperto precisava che la prassi amministrativa vigente presso il Comune di Napoli, prevede la possibilità di valutare la astratta assentibilità delle opere sopravvenute rispetto allo stato oggetto di condono. In particolare, nei casi in cui siano state eseguite modifiche non sostanziali o comunque

MAURIZIO RICCARDI  
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

compatibili con la disciplina edilizia, l'Amministrazione non dichiara automaticamente la decadenza dell'istanza pendente, ma si procede alla verifica della compatibilità delle opere sopravvenute con il parere del Servizio Competente (SUE), quindi per l'esperto la mera presenza di interventi successivi alla domanda di condono non comporta, di per sé, la decadenza dell'istanza, la quale può rimanere valida qualora le opere realizzate risultino astrattamente assentibili o comunque compatibili con il quadro normativo vigente.

- Per il corretto allineamento della situazione urbanistica con lo stato dei luoghi, l'esperto fa presente che sarà opportuno ripristinare tutte le opere non sanabili il cui costo sulla base del computo metrico estimativo redatto dal CTU con il prezzario LL.PP. Campania 2025 riconduce ad un importo totale di € 2.195,39 (Duemilacentonovantacinque/39) da detrarre al valore dell'immobile, inoltre sarà opportuno sanare le difformità attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo per tale operazione stima in € 4.000,00 (Quattromila/00) da detrarre al valore dell'immobile. Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenziano le medesime difformità, pertanto sarà obbligatorio un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione per l'esperto si stima in € 400,00 (Quattrocento/00).

Le suddette pratiche dovranno sempre essere sottoposte al vaglio delle autorità competenti che ne accerteranno l'effettiva applicabilità .

- Vi sono oneri condominiali insoluti, che tenuto conto dell'annualità in corso e quella precedente, ammontano ad € 227,72 (Duecentoventisette/72). L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 (Duecento/00) da detrarsi dal valore dell'immobile.
- **PREZZO BASE valutato dall'esperto in piena proprietà euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila/00).**
- dall'indagine catastale compiuta dall'esperto è emerso agli atti un solo elaborato planimetrico, presentato in data 15.12.2003 prot. n. 896481 e corrisponde all'esatta e completa identificazione e collocazione grafica dei vari subalterni del solo piano terra.
- Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità: Al piano terra: Una diversa distribuzione degli ambienti interni, nello specifico la demolizione delle pareti divisorie nel Locale 1 , la

MAURIZIO RICCARDI  
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

tamponatura delle aperture che comunicavano con il subalterno 19 e la diversa configurazione della linearità del muro che confina con la particella 414

- Al piano interrato: una diversa distribuzione degli ambienti interni, nello specifico la realizzazione delle pareti che delimitano i due bagni e alcuni elementi murari posti vicino alle aperture dei due magazzini; Un ampliamento per la realizzazione del vano “Cella Frigo”;
- Secondo l’esperto per il corretto allineamento della situazione catastale allo stato reale e tenendo conto della situazione urbanistica, tali difformità potranno essere parzialmente sanate. Si dovrà procedere all’aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell’Agenzia del Territorio, con casuale diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento per conseguire il perfetto allineamento catastale, il cui costo si stima in € 400,00 (Quattrocento/00).
- l’edificio viene individuato e classificato dalle tavole reperite dall’esperto come “Unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche e andando ad analizzare la Tavola 14 relativa ai “Vincoli e aree di interesse archeologico”, il CTU evidenzia che il cespite ricade in area soggetta a vincolo archeologico e non ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico
- l’indagine effettuata dal CTU ha evidenziato che il cespite oggetto di pignoramento è inserito in un edificio realizzato presumibilmente tra il 1946 e il 1952, a seguito di ricostruzione di un fabbricato distrutto da eventi bellici.
- A seguito di chiarimenti richiesti il CTU precisava che il fabbricato in cui è ricompreso il cespite pignorato costituisce un edificio storico, realizzato in epoca antecedente al 1935, anno di entrata in vigore del primo regolamento edilizio del Comune di Napoli. Tale circostanza risulta confermata dai titoli di provenienza acquisiti, in particolare dall’atto notarile rogato dal Notaio Aristide Staffa in data 3 dicembre 1945.
- In relazione alla legittimità urbanistica, in data 30 dicembre 2024 veniva inoltrata dal CTU istanza al Comune di Napoli per richiedere l’acquisizione dei titoli legittimanti ai rispettivi uffici. In riscontro a ciò, e tenendo conto che il fabbricato originario viene classificato come edificio storico novecentesco, la ricerca del CTU non ha dato esito positivo in quanto non è stata recuperata nessuna licenza edilizia in riferimento al fabbricato dove è collocato il cespite pignorato.

MAURIZIO RICCARDI  
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

- Il CTU precisava che la ricerca storica della licenza originaria negli archivi è una attività molto complessa in considerazione anche di alcune inagibilità dei locali ove sono archiviate le pratiche; puntualizzava inoltre che in caso di accertamento di costruzione totalmente o parzialmente abusiva, l'ufficio antiabusivismo si riserva di procedere con dovute disposizioni.
- Pertanto, il CTU ha esteso la ricerca anche presso gli altri uffici (antiabusivismo, condono edilizio, sportello unico edilizia), anche in relazione con i vari lavori edilizi eseguiti ed illustrati nei titoli di provenienza, questa ricerca ha prodotto esito positivo, facendo emergere agli atti una pratica di condono n. 10889/1995 con successiva integrazione prot. n.744752 del 30.09.2015, un contenzioso amministrativo C.A. 2032/97 e una pratica DIAn.660/1998.
- Al fine di accertare lo stato legittimo del fabbricato e quindi dell'immobile pignorato, l'esperto ha provveduto ad effettuare opportuna indagine con richiesta prot. n. 1122490 del 31.12.2024 inviata il 30.12.2024. La ricerca eseguita sia per nominativo che per posizione, estendendo l'indagine anche sui nominativi dei precedenti proprietari, ha dato esito positivo in quanto è emerso un contenzioso amministrativo C.A. 2032/97 ai danni del debitore.
- Dal fascicolo recuperato sono presenti due verbali di sopralluogo effettuati dall'ente comunale che accerta delle difformità rispetto alla DIA prot. n. 4433 presentata per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del locale al piano terra. Il primo verbale di sequestro preventivo con apposizione dei sigilli - pratica n. 43839 del 26.11.1997 – ha accertato che vi sono difformità in ordine alla “rimozione del solaio di calpestio nonché lo spicconamento dell'intonaco e la realizzazione di uno scavo a forma di "L" di mt. 6 x circa mt. 3 dove è stata realizzata una scala in cemento grezzo ad unico rampante che collega il piano interrato usato come deposito dalla società "IRISH PUBJOYCE" sita al civico 12; detta scala è risultata già preesistente ma finalizzata alla miglioria statica in quanto era fatiscente”. Dal secondo verbale del 16.07.1998, le difformità evidenziate risultano essere in ordine ad “una diversa distribuzione interna e frazionamento dei locali, non vi è situazione che attesta lo stato pregresso, il locale al piano interrato non risulta autorizzato per i lavori e infine l'installazione dei condizionatori sul torrino del vano scala a mezzo di putrelle in ferro, non vi è autorizzazione da parte del comune ma solo dal condominio”

MAURIZIO RICCARDI  
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

- il CTU ha richiesto la copia della pratica DIA prot. n. 4433 all'ufficio Area urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia, e in riferimento alla richiesta PG n. 80000 del 28.01.2025 inviata dallo stesso, veniva rilasciata l'attestazione prot. n. 81452 del 28.01.2025, con il quale attestava l'esistenza della DIA n. 660/1998 presentata dal debitore e che non era stato possibile fornire gli atti richiesti perché non sono stati rinvenuti. Inoltre, in riferimento alla richiesta PG n. 1119120 del 30.12.2024 inviata dall'esperto, veniva rilasciata l'attestazione prot. n. 35041 del 14.01.2025, con il quale comunicava che la ricerca per i nominativi indicati e per posizione, non aveva prodotto nessuna documentazione in riferimento a pratiche edilizie dal 1995 ad oggi e in riferimento a pratiche di agibilità dal 1975 ad oggi.
- Infine, in riferimento sempre alla richiesta PG n. 1119120 del 30.12.2024 inviata dall'esperto, veniva rilasciata ulteriore attestazione prot. n. 147 del 02.01.2025, con il quale l'ufficio comunicava che non erano state rinvenute ulteriori pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni 2010-2024.
- L'esperto effettuava altresì ricerca presso l'ufficio Condono Edilizio Con richiesta prot. n. 1122490 del 31.12.2024, e provvedeva a richiedere eventuali pratiche di condono, effettuando la ricerca eseguita sia per nominativo che per posizione, estendendo l'indagine anche sui nominativi dei precedenti proprietari, dando esito positivo in quanto è emerso una pratica di condono n. 10889/95 presentata dal sig. XXXXX qualità di precedente proprietario dell'immobile. A tal proposito l'ente preposto ha provveduto a rilasciare copia del fascicolo con trasmissione degli atti PG n. 49315 del 17.01.2025.
- Dal fascicolo recuperato emerge che il condono n. 10889/1995 ha per oggetto il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso di n. 6 unità e collocate al piano terra e inserite nel fabbricato sito in Vico dei Sospiri ai nn. 10/A, 10/B, 10/C, 11, 12, 13, 13/B e riportato al N.C.E.U. del comune di Napoli, Sez. Urb. CHI partita 2617/74, foglio 16 p.lla 246. Dalla verifica effettuata dal CTU, analizzando la documentazione e i grafici allegati, seppur poco leggibili, è emerso che l'unità oggetto di pignoramento fa parte della pratica di condono in questione, e che all'epoca dei fatti il piano terra era individuato al foglio 16 p.lla 131 sub. 106 e adibito a palestra. Inoltre, dal fascicolo rinvenuto è emersa una integrazione prot. n. 744752 del 30.09.2015 in riferimento sempre al condono n. 10889/1995 e che va a sostituire l'integrazione prot. n. 41011 del 28.12.07, quest'ultima non presente agli atti ricevuti. L'integrazione ha per oggetto sempre il frazionamento e il cambio di destinazione

MAURIZIO RICCARDI  
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

d'uso di n. 6 unità e in particolare per il cespite oggetto di pignoramento va a condonare una superficie di 154,02 m<sup>2</sup> e una volumetria pari a 1.030,30 m<sup>3</sup> e di cui non sono presenti ulteriori grafici. Infine, è presente un'ulteriore integrazione prot. n. 837582 del 31.10.2017 che va a rettificare e sostituire l'integrazione prot. n. 744752 del 30.09.2015 solo per l'unità n.2, ovvero l'immobile sito in Vico dei Sospiri n. 10/A, non oggetto di pignoramento.

In merito agli oneri concessori e all'oblazione, risultano versati e in particolare: ➤ versamento rata n.1 di 5.000.000 lire eseguito da in data 15.12.1994 per il pagamento dell'oblazione; ➤ versamento di 500.000 lire eseguito da in data 28.02.1995 per il pagamento degli oneri concessori; ➤ versamento in un'unica soluzione di 6.708.000 lire eseguito da in data 04.08.1998 per il pagamento dell'integrazione dell'oblazione per l'immobile in Vico dei Sospiri n. 11/12; versamento in un'unica soluzione di 6.708.000 lire eseguito da in data 04.08.1998 per il pagamento dell'integrazione dell'oblazione per l'immobile in Vico dei Sospiri n. 13/B (cespite oggetto di pignoramento); ➤ versamento in un'unica soluzione di 4.481.000 lire eseguito da data 04.08.1998 per il pagamento dell'integrazione dell'oblazione per l'immobile in Vico dei Sospiri n. 10/A; ➤ versamento in un'unica soluzione di 4.481.000 lire eseguito da in data 04.08.1998 per il pagamento dell'integrazione dell'oblazione per l'immobile in Vico dei Sospiri n. 10/B; ➤ versamento di 56,80 euro eseguito da in data 16.10.2017 per il pagamento dei diritti di segreteria a seguito della presentazione dell'integrazione n. 744752 del 30.09.2015; ➤ versamento di 220,00 euro eseguito da in data 31.10.2018 per l'integrazione prot. n. 837582 del 31.10.2017. Pertanto, tenendo conto di quanto riportato, per verificare la conformità dello stato dei luoghi relativo al cespite, l'esperto ha fatto riferimento ai grafici allegati alla domanda di condono n. 10889/1995. Resta comunque inteso secondo quanto dichiarato dall'esperto che la pratica di condono e successive integrazioni risultano ancora pendenti e pertanto, poiché le pratiche necessiteranno dell'approvazione da parte dell'ente con opportuno rilascio del provvedimento di condono, nonostante risultino già versati gli opportuni pagamenti dell'oblazione e oneri concessori, sarà comunque soggetta ad ulteriori integrazioni e quindi ad eventuali costi aggiuntivi che potrebbero ricadere sull'aggiudicatario, e per tale motivo in fase di attribuzione del valore all'immobile, tale aspetto il CTU ne ha tenuto conto applicando un opportuno coefficiente decurtativo "vizi sul

MAURIZIO RICCARDI  
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

bene venduto". Va anche specificato che la pratica DIA n. 660/1998 intestata al sig. XXXX risulta essere oggetto del Contenzioso Amministrativo C.A. 2032/97 con il quale venivano riscontrate le difformità precedentemente elencate.

- Pertanto, non potendo visionare il fascicolo accertando la corrispondenza dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla pratica DIA n. 660/1998 e quindi constatare anche la corretta fusione del locale interrato con il locale al piano terra, il CTU al fine di attribuire il corretto valore al cespite, ha tenuto conto anche di questo aspetto applicando un adeguato coefficiente decurtativo "vizi sul bene venduto" e un opportuno coefficiente in fase di attribuzione della superficie commerciale dei locali al piano interrato
- Dal confronto con i grafici allegati alla pratica di condono n. 10889/95 e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità: Al piano terra: a. una diversa distribuzione degli ambienti interni, nello specifico la demolizione della parete divisoria posta nella Sala1, la demolizione delle pareti interne che definivano il bagno (attualmente individuato come Locale1) e la tamponatura di un'apertura che consentiva il collegamento con un vano adiacente; (fig. 57; cfr. Allegato E) Al piano interrato: b. una diversa distribuzione degli ambienti interni, nello specifico la realizzazione delle pareti che delimitano i due bagni e alcuni elementi murari posti vicino alle aperture dei due magazzini; c. un ampliamento del vano "Cella Frigo" per una superficie utile pari a circa 10 m2 (fig. 58; cfr. Allegato
- Sulla base delle difformità individuate in precedenza e tenendo conto della documentazione recuperata, relativamente alle difformità, vale a dire la diversa distribuzione degli ambienti interni che hanno interessato i due piani, potranno essere sanate secondo il CTU mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo si stima in € 4.000,00 (Quattromila/00) da decurtarsi dal valore di stima del bene.

Per quanto riguarda la difformità alla lettera c, ovvero l'ampliamento del vano "Cella Frigo" si dovrà procedere alla realizzazione della parete che delimita l'ampliamento, andando a ripristinare lo stato dei luoghi, il cui costo sulla base del computo metrico estimativo redatto dal CTU con il prezzo LL.PP. Campania 2025 riconduce ad un importo totale di € 2.195,39 (Duemilacentonovantacinque/39) da decurtarsi dal valore dell'immobile. Infine, analizzando le difformità evidenziate nel fascicolo C.A. 2032/97 sarà opportuno procedere a sanare le opere che hanno interessato la diversa distribuzione interna (di cui alla lettera a),

MAURIZIO RICCARDI  
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

così come i lavori che hanno interessato il piano interrato (di cui alla lettera b e relativamente alla fusione con il piano terra) e la mancanza di autorizzazione per l'installazione dei condizionatori sul torrino del vano scala a mezzo di putrelle in ferro.

- L'esperto evidenzia che tali aspetti, che come evidenziato dai grafici allegati alla domanda di condono n. 10889/95 attestano lo stato pregresso del cespite, e potranno essere oggetto di integrazione alla pratica urbanistica; considerando che ad oggi non vi è modo di conoscere gli oneri da versare, il CTU al momento della stima del valore dell'immobile, ha applicato un coefficiente decurtativo "vizi sul bene venduto". Tutte le pratiche a farsi saranno oggetto della valutazione degli organi amministrativi preposti, i quali ne valuteranno i presupposti di accoglimento o di rigetto .
- In merito alla dichiarazione di agibilità, in riferimento alla richiesta PG n. 1119120 del 30.12.24 inviata dall'esperto , veniva rilasciata l'attestazione prot. n. 35041 del 14.01.2025, con il quale comunicava che la ricerca non aveva prodotto nessuna documentazione in riferimento a pratiche di agibilità dal 1975 ad oggi. L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.
- Dalla documentazione rilasciata in data 02.01.2025 dall'amministratore all'esperto risultava che: - vi è regolamento condominiale; - la quota condominiale ordinaria annuale relative al cespite pignorato, dal bilancio preventivo gestione ordinaria 2024, ammonta a 338,86 €; - non risultano delibere per lavori straordinari; - non vi sono cause in corso; - le rate scadute ad oggi (31/12/2024) a carico del sig. detraendo gli acconti già versati, facendo riferimento agli ultimi due anni, ammontano complessivamente ad € 227,72. (
- L'esperto precisava : Non si rilevano domande giudiziali accolte; 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Per quanto riguarda i vincoli e limitazioni di natura condominiale, risultano insoluti condominiali per un importo di € 227,72, maturati negli ultimi due anni; 5) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo
- I vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero secondo l'esperto quantificati :
- ➤ i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;

**MAURIZIO RICCARDI**  
**DOTTORE COMMERCIALISTA**

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

- ➤ i costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- ➤ gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- ➤ gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);
- ➤ gli oneri condominiali che risultano insoluti maturati negli ultimi due anni;
- 1 Cancellazione pignoramento € 340,00
- 2 Redazione A.P.E. € 200,00
- 3 Oneri per la regolarizzazione urbanistica € 6.195,39
- 4 Oneri per la regolarizzazione (DOCFA) € 400,00
- 5 Oneri condominiali € 227,72
- **TOTALE € 7.363,11**
- L'esperto precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di mercato, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale e gli oneri per la redazione dell'APE (punti n. 2, 3, 4 e 5 della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.
- Si rimanda per quant'altro alla perizia dell'esperto e ai chiarimenti del CTU, resi a seguito di istanza del custode in allegato
- I costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e a cura della procedura.
- La consistenza immobiliare in oggetto sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento (attualmente occupato dal debitore proprietario) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, la sopravvenienza di oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà pagare (urbanistici, condominiali, di adeguamento degli impianti, etc.) oltre a quelli citati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**PREZZO BASE**

**PREZZO DI RIFERIMENTO / VALORE D'ASTA: € 1.100.000,00 euro**  
**Unmilionecentomila//00**

con la precisazione che l'offerta minima presentabile dal partecipante alla vendita potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, ossia il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato, quindi un **OFFERTA MINIMA pari a € 825.000/00 (ottocentoventicinquemila)**

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

- Il gestore della vendita telematica è la **EDICOM SERVIZI S.p.A.**

MAURIZIO RICCARDI  
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

- Il **portale del gestore della vendita telematica** è il sito internet **www.doauction.it**
- Il **referente** della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **dr. Maurizio Riccardi**.

**OFFERTA**

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.doauction.it>), cliccando sul *link* presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e 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.

Che l'offerta debba 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 apposto il TRN , escludendo le lettere ;**

- che all'offerta siano allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN:

**IT 67 F 03268 04607 052737800863 – ( I T I S E I S E T T E – E F F E - Z E R O T R E D U E S E I O T T O – Z E R O Q U A T T R O S E I Z E R O S E T T E – Z E R O C I N Q U E D U E S E T T E T R E S E T T E O T T O Z E R O Z E R O O T T O S E I T R E )** 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;

- che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi

**MAURIZIO RICCARDI**  
**DOTTORE COMMERCIALISTA**

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

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);

- che, in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata 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 verifichino nell'ultimo giorno utile, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata che il delegato avrà cura di comunicare; che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi 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; 13

### **Cauzione**

l'ordinanza **DISPONE**:

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico sul rapporto bancario del gestore della vendita Edicom Servizi aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato;

- che il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 622/2023 R.G.E., lotto n.01, 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, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

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

**MAURIZIO RICCARDI**  
**DOTTORE COMMERCIALISTA**

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

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 rapporto bancario della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del rapporto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

**Esame delle offerte**

L'ordinanza DISPONE:

- che l'esame delle offerte sia 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;

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

- che 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;

- che 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:

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

proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano 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 proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

**Gara tra gli offerenti**

**MAURIZIO RICCARDI**  
**DOTTORE COMMERCIALISTA**

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

L'ordinanza DISPONE:

- 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;

- che la gara abbia la seguente durata:

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;

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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi 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);

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

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

DISPONE che il professionista delegato proceda 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).

**CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve contenere:

MAURIZIO RICCARDI  
DOTTORE COMMERCIALISTA

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile), che non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati identificativi del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale col coniuge) ed i contatti. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) l'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione di tutti i documenti di vendita pubblicati, della perizia di stima e della certificazione notarile, nonché di accettare il regolamento di partecipazione.

**DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- I. una fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente;
- II. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l. aperto presso **Banca SELLA** e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente IBAN  
**IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE)** dell'importo della cauzione;
- III. 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);
- IV. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- V. 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;
- VI. 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.

**CAUZIONE**

L'importo della cauzione **nella misura almeno del 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata **necessariamente in un'unica soluzione** ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.r.l aperto presso la Banca SELLA e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **codice IBAN**

**IT 67 F 03268 04607 052737800863 (I TI – SEI SETTE – EFFE - ZERO TRE DUE SEI OTTO – ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE – ZERO CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE)** dell'importo della cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

1. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 622/2023 R.G.E. 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 (**29 settembre 2026**), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.
2. Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:
  - renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate 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 altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
  - in caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, 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 con il Tribunale di Napoli.
3. Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.
4. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito – previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.
5. 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, del relativo IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

**ESAME DELLE OFFERTE**

**MAURIZIO RICCARDI**  
**DOTTORE COMMERCIALISTA**

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.doauction.it** attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio del professionista delegato.

- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- che 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;
- che 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:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- proceda conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;
- che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano 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 proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

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

La gara tra gli offerenti deve aver luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **PLURIMI RILANCI** - **che non potranno essere inferiori a € 3.000,00 (eurotre mila//00).**

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta 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; che la gara abbia la seguente durata:

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

**MAURIZIO RICCARDI**  
**DOTTORE COMMERCIALISTA**

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

- 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 giovedì 01 (primo) ottobre 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, ossia avrà luogo **venerdì 02 (due) ottobre 2026.**

Si precisa che:

l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista e al gestore della vendita telematica 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; il professionista non farà coincidere i due giorni della gara con il sabato e la domenica ;

che 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 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.

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

che il professionista delegato proceda alla 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).

che il professionista delegato provveda 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;

che il professionista delegato provveda a: i) determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; i) 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

**MAURIZIO RICCARDI**  
**DOTTORE COMMERCIALISTA**

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

dell'eventuale conguaglio dovuti; iii) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

L'ordinanza DISPONE:

- che il professionista verifichi 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;

- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda 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 nel prosieguo della presente ordinanza);

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;

**MAURIZIO RICCARDI**  
**DOTTORE COMMERCIALISTA**

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

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**

-che il versamento del saldo del prezzo debba 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**;

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul rapporto bancario intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura di cui al punto § 5. indicato nell'avviso di vendita (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, n.622 / 2023 R.G.E.;

- che nel medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, siano rilasciate - per atto scritto da consegnarsi nelle mani del Professionista Delegato - le informazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231;

- che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo o di mancato rilascio della dichiarazione contenente le informazioni e di cui all'art. 22 del d.lgs. 2007 n. 231, nel medesimo termine: i) l'aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda 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.;

- che, 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

**MAURIZIO RICCARDI**  
**DOTTORE COMMERCIALISTA**

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

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;

e per l'effetto:

1. **AUTORIZZA** il professionista delegato ad operare il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura

**FONDO SPESE**

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario (somma pari al venti per cento 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa INFERIORE determinazione a cura del professionista);

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

e per l'effetto: **AUTORIZZA** il professionista delegato ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul rapporto bancario intestato alla procedura;

Il fondo spese dovrà essere versato con le seguenti modalità:

mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Napoli Proc. Esec. n.622/2023 R.G.E." 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.

**CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

A. La presente vendita giudiziaria avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e così come pervenute all'esecutato, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

B. Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le cui spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario e prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, esonerare la procedura dalla materiale cancellazione delle predette formalità.

**MAURIZIO RICCARDI**  
**DOTTORE COMMERCIALISTA**

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

- C. 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 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.
- D. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- E. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.
- F. Il fascicolo della procedura è consultabile presso la Cancelleria del Giudice dott.ssa Federica D'Auria sezione civile 14<sup>^</sup>, Tribunale di Napoli, torre A, piano 13°.
- G. A norma dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, ad eccezione delle udienze per la celebrazione delle vendite che si terranno IN MODALITA' TELEMATICA, sono eseguite dal custode e professionista delegato, dr. Maurizio Riccardi, presso il suo studio in Napoli al Corso Garibaldi n.156, ove gli interessati potranno acquisire anche ulteriori informazioni dal lunedì al venerdì dalle 10 alle 13 e dalle 17 alle 19 (tel. 081 441108 - fax 081 446690, e-mail [ric.maurizio@libero.it](mailto:ric.maurizio@libero.it) oppure a mezzo pec [maurizio.riccardi@odcecnapoli.it](mailto:maurizio.riccardi@odcecnapoli.it)

**CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE :**

l'ordinanza dispone

- che il professionista delegato provveda 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;
- che il professionista delegato provveda 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 al giudice, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

**RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE**

**MAURIZIO RICCARDI**  
**DOTTORE COMMERCIALISTA**

Corso Garibaldi, 156 - 80141 Napoli  
Tel. 081/441108 – Fax 081/446690  
e-mail: ric.maurizio@libero.it

Le richieste di visita dell'immobile in vendita devono essere effettuate dagli interessati obbligatoriamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatti con il custode, con avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode ; non sono ammesse altre modalità di prenotazione. Per ragioni organizzative e per motivi di riservatezza , potranno essere garantite le visite richieste almeno 15 giorni prima della vendita. Nel giorno e nell'ora stabilita per la visita tutti gli interessati saranno identificati e il custode-professionista delegato redigerà apposito verbale di visita. In caso di assenza o di ritardo dell'interessato non potrà essere garantito un nuovo appuntamento.

**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. almeno settanta (70) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, 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, 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, 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. 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.

Il presente avviso di vendita verrà notificato alle parti del processo esecutivo.

Napoli, 22 Maggio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

dr. Maurizio Riccardi