

AVVOCATO STEFANO VITALE
Abilitato al patrocinio innanzi alle Giurisdizioni Superiori
Specializzato in Diritto Civile c/o Univ. "Federico II" di Napoli
80129 NAPOLI (NA) VIA ALESSANDRO SCARLATTI N. 60 TEL. E FAX 081.18088520
80054 GRAGNANO (NA), VIALE G. DELLA ROCCA N. 3 – TEL. 081.8733321 – FAX 081.3937207
Email: stefanovitale@studiolegalevitale.net



TRIBUNALE DI NAPOLI

- SEZ. XIV -

DR. ABETE

R.G.E. N. 570/2023

Relazione del professionista delegato



Il sottoscritto avv. **Stefano VITALE**, con studio in Napoli (NA) alla via

Alessandro Scarlatti n. 60

premessò

che l'istante è stato nominato, giusta ordinanza dell'Ill.mo G.E. dr.ssa

BALLETTI Maria del 12 febbraio 2024, custode giudiziario degli

immobili (n. 4 locali terranei riportati in C.F. alla sez. SCA, fol. 4,

p.lla 327, sub. nonché un appartamento al piano secondo in

C.F. alla sez. SCA, fol. 4, p.lla 327, sub....) siti in Napoli alla via

Cupa Arianova dell'Arco n...., pignorati nella procedura esecutiva

immobiliare rubricata al n. 570/2023 R.G.E. del Tribunale di Napoli

promossa dalla sig.ra in danno della sig.ra

.....

- che lo scrivente è stato, altresì, delegato al compimento delle

operazioni di vendita senza incanto con modalità telematiche tramite

la piattaforma www.doauction.it, limitatamente ai locali terranei in

C.F. ai sub..... ed all'appartamento al piano secondo in C.F. al sub.

..., giusta ordinanza dell'Ill.mo G.E. dr.ssa Maria BALLETTI del 23

ottobre 2024;

- che la **prima asta del suddetto appartamento**, composto da

ingresso-corridoio, salone, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio e

balconi e nella disponibilità del sottoscritto custode perché rinvenuto

Firmato Da: VITALE STEFANO Emesso Da: Namirital CA Firma Qualificata Serial#: 6a4f065c314e99e2

Firmato Da: FRANCESCO ABETE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 218652a7c647bd629a3c0bb7e1344f5ce





libero all'atto del primo accesso, bandita con avviso di vendita senza incanto telematica del 27 gennaio 2025, regolarmente notificato agli

aventi diritto e pubblicato sui siti

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, www.astegiudiziarie.it,

www.asteannunci.it e www.astalegale.net nonché sui siti del network

"Rete Aste Real Estate" gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,

fissata per il 27 maggio 2025, ore 16:00 per il prezzo base di €

235.000,00 (con offerta minima di € 176.250,00) è **andata deserta** per assenza di offerte di acquisto;

- che **la seconda asta del suddetto appartamento**, bandita con avviso

di vendita senza incanto telematica del 30 giugno 2025, regolarmente

notificato agli aventi diritto e pubblicato sui siti

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, www.astegiudiziarie.it,

www.asteannunci.it e www.astalegale.net nonché sui siti del network

"Rete Aste Real Estate" gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,

fissata per il 7 ottobre 2025, ore 16:30 per il prezzo base di €

176.250,00 (con offerta minima di € 132.187,50) è **andata anch'essa**

deserta per assenza di offerte di acquisto;

- che pure **la terza asta del suddetto appartamento**, bandita con

avviso di vendita senza incanto telematica del 30 giugno 2025,

regolarmente notificato agli aventi diritto e pubblicato sui siti

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, www.astegiudiziarie.it,

www.asteannunci.it e www.astalegale.net nonché sui siti del network

"Rete Aste Real Estate" gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,

fissata per il 10 febbraio 2026, ore 16:30 per il prezzo base di €

ASTE
GIUDIZIARIE®

132.187,50 (con offerta minima di € 99.140,63) è andata deserta per assenza di offerte di acquisto (cfr. allegato);

ASTE
GIUDIZIARIE®

- che l'ordinanza di delega prevede che *".... che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltri relazione contenente le seguenti informazioni: descrizione del lotto; cronistoria dei tentativi di vendita (con indicazione delle date e dei prezzi); stato di occupazione del lotto (con indicazione anche mutamenti medio tempore intervenuti rispetto al primo accesso) e cronistoria dell'eventuale attività di liberazione; considerazioni finali sull'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo, tra cui si indicano a titolo meramente esemplificativo: stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.); assenza e/o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formulazione dei lotti."*;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- che ad avviso dello scrivente la mancata vendita dell'immobile *de quo*, che è stato vistato da diversi interessati ed è tuttora libero, è dovuta probabilmente alla valutazione iniziale ritenuta troppo alta dal mercato, considerata la zona in cui si trova (Scampia) ed il

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



fatto che l'appartamento è compreso in un fabbricato completamente abusivo ma oggetto di istanza di condono non ancora esitata,

- che pertanto potrebbe procedersi ad un nuovo tentativo di vendita con ulteriore ribasso di ¼ del prezzo base dell'ultima vendita verso la metà di giugno p.v. in contemporanea con la prima asta del locale terraneo dissequestrato per aumentarne l'appetibilità,

tutto ciò premesso,

CHIEDE

All'Ill.mo G.E. istruzioni in ordine al prosieguo delle operazioni di vendita.

Napoli, li 11 febbraio 2026.

Avv. Stefano Vitale n.q.

(firmato digitalmente)

Firmato Da: FRANCESCO ABETE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 218652a7c647be629a3f0cb7e134a50e

Firmato Da: VITALE STEFANO Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 6a4f065d31ce93e2

