

## TRIBUNALE DI NAPOLI

### SEZIONE XIV

#### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 570/2023 del Tribunale di Napoli

- Giudice dell'Esecuzione dr.ssa BALLETTI Maria.

Il sottoscritto **avv. Stefano VITALE**, con studio in Napoli (NA) alla  
via Alessandro Scarlatti n. 60, tel. e fax 081.18088520, p.e.c.  
[stefano.vitale@pecavvocati.it](mailto:stefano.vitale@pecavvocati.it), professionista delegato alla vendita ai sensi  
dell'art. 591 *bis* c.p.c. dei beni pignorati nell'ambito della suddetta procedura  
esecutiva, in forza dell'ordinanza dell'Ill.mo G.E. dr.ssa Maria BALLETTI  
depositata il 23 ottobre 2024

#### AVVISA

che il giorno **7 ottobre 2025 alle ore 16:30**, presso il proprio studio procederà  
alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara  
asincrona** tramite la piattaforma [www.doauction.it](http://www.doauction.it) dei seguenti immobili:

#### Descrizione degli immobili in vendita

**LOTTO I:** piena proprietà di locale terraneo ad uso autorimessa sito in Napoli  
(NA) alla Traversa 1<sup>a</sup> Roma Verso Scampia (catastalmente via Cupa Aeranova  
dell'Arco) nn. 12 e n. 14, avente anche un accesso dal prospetto Sud ed altri  
due accessi dal cortile retrostante il fabbricato, composto da un unico ambiente  
con all'interno due bagni ed un deposito, attualmente adibito allo stoccaggio di  
attrezzatura e materiale edile.

Il cespite in questione, avente superficie commerciale di circa 100 mq ed  
occupato con titolo non opponibile alla procedura, confina a Nord con unità  
immobiliare sub. 3, a Sud, Est e Ovest con cortile comune, salvo altri, ed è

	riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione SCA, foglio	
	4, particella 327, subalterno 2, zona censuaria 2 <sup>a</sup> , categoria C/6, classe 4 <sup>a</sup> ,	
	consistenza 90 mq, superficie totale 103 mq, via Cupa Aeranova dell'Arco,	
	piano T. interno T-1, rendita catastale € 409,03.	
	Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Tommaso	
	GIORDANO del 31 maggio 2024 e dalla successiva integrazione del 3 luglio	
	2024 cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito al cespite posto all'asta:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>il locale terraneo fa parte di un fabbricato edificato in assenza di licenza</li> </ul>	
	edilizia su un terreno riportato nel C.T. al foglio 4, particella 327 (già	
	particella 17) di 869 mq acquistato dalla debitrice con atto di	
	compravendita per notar ..... del .....rep. n.	
	..... trascritto il ..... ai nn. 2..... per esso è	
	stata presentata domanda di condono ex legge n. 47/1985 prot. n. 18991	
	del 12 luglio 1995, tutt'ora pendente, avente ad oggetto tutti gli	
	immobili del piano terra; rispetto ai grafici allegati all'istanza di	
	condono risultano alcune difformità meglio descritte nella perizia che	
	il perito ha ritenuto in parte sanabili (diversa conformazione del bagno,	
	realizzazione di una secondo bagno e del deposito adiacente) ed in parte	
	non sanabili (realizzazione di un accesso al posto di una finestra,	
	demolizione di una finestra, e diversa collocazione della finestra del	
	bagno) sicché per queste ultime l'aggiudicatario dovrà provvedere, a	
	propria cura e spese, al ripristino dello stato dei luoghi ove necessario	
	anche ai fini del rilascio del permesso a costruire in sanatoria;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>l'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale</li> </ul>	
	anche a causa dei suddetti abusi edilizi (diversa distribuzione interna e	
	2	

		variazione prospetti Sud ed Ovest).	
		Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.	
		<b>Prezzo base ribassato € 51.000,00 (Euro cinquantunomila)</b>	
		<b>Offerta minima € 38.250,00 (Euro trentottomila duecentocinquanta)</b>	
		<b>Rilancio minimo € 2.000,00 (Euro duemila)</b>	
		<b>LOTTO II:</b> piena proprietà di locale terraneo ad uso autorimessa sito in Napoli	
		(NA) alla Traversa 1 <sup>a</sup> Roma Verso Scampia (catastalmente via Cupa Aeranova	
		dell'Arco) n. 10 avente accesso anche dal cortile retrostante il fabbricato,	
		composto da un unico ambiente con un bagno.	
		Il cespite in questione, avente una superficie commerciale di circa 60 mq ed	
		occupato con titolo non opponibile alla procedura, confina a Nord con vano	
		scala condominiale, a Sud con unità immobiliare sub. 2 e ad Est ed Ovest con	
		corte comune, salvo altri, ed è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di	
		Napoli alla sezione SCA, foglio 4, particella 327, subalterno 3, zona censuaria	
		2 <sup>a</sup> , categoria C/6, classe 4 <sup>a</sup> , consistenza 57 mq, superficie totale 66 mq, via	
		Cupa Aeranova dell'Arco, piano T, interno T-2, rendita catastale € 259,05.	
		Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Tommaso	
		GIORDANO del 31 maggio 2024 e dalla successiva integrazione del 3 luglio	
		2024 cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito al cespite posto all'asta:	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>il locale terraneo fa parte di un fabbricato edificato in assenza di licenza</li> </ul>	
		edilizia su un terreno riportato nel C.T. al foglio 4, particella 327 (già	
		particella 17) di 869 mq acquistato dalla debitrice con atto di	
		compravendita per notar .....del ..... rep. n.	
		.....trascritto il ..... ai nn. ....	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>per esso è stata presentata domanda di condono ex legge n. 47/1985</li> </ul>	

	prot. n. 18991 del 12 luglio 1995, tutt'ora pendente, avente ad oggetto	
	tutti gli immobili del piano terra;	
	• l'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per	
	la realizzazione di un accesso sul cortile retrostante.	
	Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.	
	<b>Prezzo base ribassato € 32.250,00 (Euro trentaduemiladuecentocinquanta)</b>	
	<b>Offerta minima € 24.187,50 (Euro ventiquattromila centottantasette //</b>	
	<b>cinquanta centesimi)</b>	
	<b>Rilancio minimo € 2.000,00 (Euro duemila)</b>	
	<b>LOTTO III:</b> piena proprietà dell'appartamento al piano secondo, interno ..,	
	sito in Napoli (NA) alla Traversa 1ª Roma Verso Scampia (catastalmente via	
	Cupa Aeranova dell'Arco) n. 8, composto da ingresso, salone, corridoio,	
	cucina, tre camere con annessi balconi, due bagni ed un ripostiglio.	
	Il cespite in questione, avente una superficie commerciale di circa 185 mq ed	
	attualmente libero, confina a Nord con affaccio su corte comune e con proprietà	
	aliena, a Sud con vano scala e appartamento sub. 8, e ad Ovest con affaccio su	
	corte comune, salvo altri, ed è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di	
	Napoli alla sezione SCA, foglio 4, particella 327, subalterno 9, zona censuaria	
	2ª, categoria A/2, classe 6ª, consistenza 7,5 vani, superficie totale 174 mq, via	
	Cupa Aeranova dell'Arco, piano 2, interno 4, rendita catastale € 1.045,83.	
	Come risulta dalla relazione dell'esperto stimatore ing. Tommaso	
	GIORDANO del 31 maggio 2024 e dalla successiva integrazione del 3 luglio	
	2024 cui si rinvia per ulteriori precisazioni in merito al cespite posto all'asta:	
	• l'appartamento fa parte di un fabbricato edificato in assenza di licenza	
4		

	edilizia su un terreno riportato nel C.T. al foglio 4, particella 327 (già	
	particella 17) di 869 mq acquistato dalla debitrice con atto di	
	compravendita per notar ..... del ..... rep. n.	
	..... trascritto il ..... ai nn. ....	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>per esso è stata presentata domanda di condono ex legge n. 47/1985</li> </ul>	
	prot. n. 18989 del 12 luglio 1995, tutt'ora pendente; tuttavia, rispetto ai	
	grafici allegati all'istanza di condono, risulta la variazione del prospetto	
	Ovest per effetto della sostituzione della finestra del bagno con un	
	balcone, che il perito ha ritenuto non sanabile sicché l'aggiudicatario	
	dovrà provvedere, a propria cura e spese, al ripristino dello stato dei	
	luoghi ove necessario anche ai fini del rilascio del permesso a costruire	
	in sanatoria;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>l'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per</li> </ul>	
	le modifiche meglio descritte in perizia (riduzione della superficie del	
	balcone per la demolizione del balcone sul lato Nord nonché la	
	variazione del prospetto Nord per la sostituzione di due balconi con	
	delle finestre di pari larghezza);	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>l'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.</li> </ul>	
	Di tali criticità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.	
	<b>Prezzo base ribassato € 176.250,00 (Euro centosettantaseimiladuecento-</b>	
	<b>cinquanta)</b>	
	<b>Offerta minima € 132.187,50 (Euro centotrentaduemilacentottantasette //</b>	
	<b>cinquanta centesimi)</b>	
	<b>Rilancio minimo € 5.000,00 (Euro cinquemila e zero centesimi)</b>	
	<b>Condizioni di vendita e modalità di svolgimento dell'asta</b>	

	1. gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura al prezzo base	
	indicato per ciascun lotto e nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano	
	all'atto del trasferimento, con ogni eventuale accessorio, accessione,	
	pertinenza, ragione e azione, servitù attiva e passiva, proporzionali diritti sulle	
	parti comuni, formalità pregiudizievole non cancellabile ed eventuali vincoli	
	e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale;	
	2. l'eventuale esistenza di differenze di misura, di vizi o mancanza di qualità	
	o di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi	
	quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di	
	impianti a leggi vigenti, di spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno	
	precedente non pagate dal debitore, anche se occulti o comunque non	
	evidenziati in perizia, non danno luogo ad alcun risarcimento, indennità o	
	riduzione del prezzo essendosene già tenuto conto ai fini della determinazione	
	del prezzo;	
	3. in presenza di interventi edilizi realizzati in assenza di valido titolo	
	amministrativo l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone eventualmente i	
	presupposti, delle disposizioni dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. modif.	
	ed integr.;	
	4. i soggetti interessati a presentare un'offerta di acquisto hanno diritto ad	
	esaminare i beni posti all'asta nel periodo compreso tra il <b>1° settembre 2025</b>	
	<b>ed il 2 ottobre 2025</b> previa richiesta di visita inoltrata mediante il Portale delle	
	Vendite Pubbliche o prendendo direttamente contatto con il professionista	
	delegato. La visita avverrà nel più breve tempo possibile e, a richiesta, verrà	
	consegnata anche una copia integrale della perizia estimativa;	
	5. il gestore della vendita telematica è la società EDICOM SERVIZI S.R.L. il	
	6	

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

mentre il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il

professionista delegato avv. Stefano Vitale;

### Offerta

**6. l'offerta potrà essere formulata dal 14 luglio 2025 ed il 6 ottobre 2025**

**esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web “*Offerta*

*Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia attraverso il Portale delle

Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), a cui è possibile accedere

anche dal portale del gestore della vendita, cliccando sul *link* presente nella

scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previo 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. Al riguardo, si precisa

che effettuato l'accesso, l'utente dovrà ricercare sul sito del gestore la vendita

di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario,

l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il

quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per

l'inizio delle operazioni di vendita - e selezionare il pulsante “partecipa” per

accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e

dell'eventuale documentazione necessaria.

**L'offerta dovrà contenere:**

a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile);

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) 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	
	debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN,	
	escludendo le lettere;	
	e) la dichiarazione espressa di aver preso visione del bando d'asta, della	
	perizia e degli altri documenti pubblicati, e di accettare il regolamento	
	di partecipazione;	
	<b>All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:</b>	
	- la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale	
	dell'offerente;	
	- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della	
8		



	contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto	
	del gestore della vendita aperto presso BANCA SELLA S.p.A. e	
	dedicato al Tribunale di Napoli;	
	- la copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge	
	(salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e	
	del versamento del saldo prezzo) se il soggetto offerente è coniugato	
	in regime di comunione legale dei beni;	
	- la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che	
	sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di	
	autorizzazione se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o	
	inabilitato;	
	- la copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle	
	imprese) da cui risultino i poteri di firma ovvero la procura o l'atto di	
	nomina che giustifichi i poteri, se il soggetto offerente è una società o	
	una persona giuridica;	
	- la copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico	
	o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua	
	l'offerta, se l'offerta è formulata da più persone;	
	- il file xml del bollo telematico pagato nella misura di legge con	
	indicazione nella causale degli estremi identificativi della procedura e	
	della data dell'asta;	
	<b>7.</b> La procedura dovrà concludersi, come specificato nel manuale utente	
	rinvenibile sul sito <a href="https://pst.giustizia.it/">https://pst.giustizia.it/</a> cui si rinvia per ulteriori dettagli in	
	merito, con l'invio dell'offerta alla casella di posta elettronica certificata	
	all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia	

[offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

In particolare l'offerta dovrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa, unitamente ai suddetti documenti, a mezzo di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it);

oppure:

b) direttamente trasmessa all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) 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. Si precisa 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 DM n. 32 del 2015.

A tal riguardo si precisa che:

(a) l'offerta si intenderà 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 dovrà 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, e salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo;

(c) 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, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [stefano.vitale@pecavvocati.it](mailto:stefano.vitale@pecavvocati.it);

(d) nel caso 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 intenderà 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, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

**8.** in caso di presentazione dell'offerta per conto di altro soggetto, il presentatore dell'offerta non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per conto proprio o altrui, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate;

### **Cauzione**

**9.** l'importo della cauzione nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto dovrà essere versato necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente

	tramite bonifico bancario sul conto bancario del gestore della vendita aperto	
	presso la BANCA SELLA S.p.A. e dedicato al Tribunale di Napoli recante il	
	seguente codice IBAN IT 67 F 03268 04607 052737800863 ( I TI SEI SETTE	
	F ZERO TRE DUE SEI OTTO ZERO QUATTRO SEI ZERO SETTE ZERO	
	CINQUE DUE SETTE TRE SETTE OTTO ZERO ZERO OTTO SEI TRE);	
	<b>10.</b> il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato con la causale “ <i>Proc.</i>	
	<i>esec. n. 570/2023 Trib. Napoli, lotto n. __ versamento cauzione</i> ” ed in modo	
	tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore <u>23:59</u> 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;	
	<b>11.</b> in caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione	
	sarà restituito 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;	
	<b>12.</b> l’importo della cauzione dell’offerente aggiudicatario sarà 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;	
	<b>13.</b> il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita:	
	- renderà visibili esclusivamente al referente della procedura le offerte	
	telematiche decriptate pervenute al Ministero a partire dall’orario	
	fissato per l’inizio delle operazioni di vendita indicato sul Portale delle	
	Vendite Pubbliche;	
	12	

- 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;
- qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non risulterà l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta verrà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;
- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili dagli altri offerenti né dalle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

#### **Esame delle offerte**

**14.** l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.doauction.it](http://www.doauction.it) attraverso il collegamento operato nella stanza assegnata ai professionisti delegati presso il Tribunale o presso lo studio

	del professionista delegato;	
	<b>15.</b> qualora il termine finale per lo svolgimento della gara verrà a scadere in	
	un giorno festivo, il termine si intenderà automaticamente scadente al primo	
	giorno non festivo successivo;	
	<b>16.</b> il professionista delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità	
	delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c.	
	e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente	
	avviso di vendita.	
	Segnatamente:	
	-) le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al	
	momento dello svolgimento della gara;	
	-) la partecipazione degli offerenti alla gara avverrà tramite l'area riservata del	
	portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla	
	stessa tramite le credenziali personali ricevute, almeno 30 minuti prima	
	dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella p.e.c. o quella certificata	
	per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;	
	-) saranno dichiarate inefficaci:	
	a) le offerte pervenute oltre il termine;	
	b) le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base;	
	c) le offerte non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità sopra	
	indicate;	
	-) il professionista delegato esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la	
	completezza delle informazioni e dei documenti inviati, procedendo – all'esito	
	– all'abilitazione dei partecipanti all'eventuale gara tramite l'area riservata del	
	sito sopra indicato;	
	14	

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

(a) se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base/valore d'asta indicato

nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato

all'offerente;

(b) se invece l'offerta sarà inferiore al prezzo base/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 riterrà che vi sia la seria possibilità di

raggiungere un prezzo superiore con una nuova vendita in

ragione di circostanze specifiche e concrete, che andranno

espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista

provvederà alla redazione e pubblicazione di nuovo avviso di

vendita;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.

588 e 589 c.p.c., 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:

- individuerà la migliore offerta, tenendo conto – nell'ordine di seguito

indicato – dei seguenti elementi: (a) maggior importo del prezzo

offerto; (b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione

prestata; (c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato

per il versamento del prezzo; (d) a parità altresì di termine per il

versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

	- 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 all'importo sopra indicato per ciascun	
	lotto.	
	In particolare:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente</li> </ul>	
	online le offerte in aumento tramite l'area riservata del gestore della	
	vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa tramite le	
	credenziali personali ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio	
	delle operazioni di vendita, sulla casella di p.e.c. o sulla casella	
	certificata per la vendita telematica utilizzata per l'invio dell'offerta;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di</li> </ul>	
	durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra	
	indicato;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni</li> </ul>	
	rilancio effettuato;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le comunicazioni ai partecipanti avverranno tramite l'indirizzo di p.e.c.</li> </ul>	
	comunicato dal soggetto partecipante e tramite s.m.s.;	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>la gara terminerà alle ore 11:00 del 9 ottobre 2025;</b></li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• qualora saranno effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti</li> </ul>	
	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)	
	16	



		prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore);	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e 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;</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li><b>la deliberazione finale sulle offerte all’esito della gara avrà luogo entro le ore 17:00 del giorno immediatamente successivo al termine della gara,</b> ad opera del professionista delegato in conformità ai criteri sopra indicati, tenendo presente che: <ul style="list-style-type: none"> <li>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 “prezzo base/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;</li> <li>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 “prezzo base /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</li> </ul> </li> </ul>	

		conseguenziali;	
	<b>17.</b>	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 mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile all’ordine della presente procedura, intestato al “ <i>Proc. esec. n. 570/2023 Trib. Napoli – saldo prezzo</i> ” oppure con bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Napoli con l’indicazione del numero di procedura e vincolato all’ordine del Giudice dell’esecuzione. In tal caso, l’aggiudicatario avrà cura di richiedere per iscritto al delegato le coordinate bancarie del conto corrente su cui bonificare l’importo. L’aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e di tanto ne darà comunicazione al professionista delegato ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 575 c.p.c.;	
	<b>18.</b>	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, salvo quanto previsto dall’ultimo comma dell’art. 587 c.p.c.;	
	<b>19.</b>	l’aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, deve versare a titolo di acconto forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a suo carico una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio finale, con le medesime modalità sopra indicate;	
	<b>20.</b>	l’emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all’esito del versamento integrale del prezzo e del fondo spese da parte dell’aggiudicatario;	

**21.** la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario non essendo stato nominato un custode giudiziario;

**22.** alle operazioni delegate si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare degli artt. 571 e 572, 2° e 3° comma, c.p.c. nonché il contenuto delle ordinanze giudiziarie citate nel presente bando, che devono pertanto ritenersi conosciute anche se non interamente trasfuse nello stesso;

**23.** tutte le attività che a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice di quelle inerenti alla vendita telematica che si terranno tramite la piattaforma sopra indicata, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio sito in Napoli (NA) alla via Alessandro Scarlatti n. 60 ovvero eventualmente presso il recapito di Gragnano (NA) alla via Giovanni della Rocca n. 3, in orario d'ufficio (16:30/ 19:30);

**26.** Ulteriori informazioni e documenti (quali il presente avviso, le ordinanze giudiziarie citate nel presente, la perizia estimativa, ecc.) potranno essere acquisite sui siti internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché presso il sottoscritto custode giudiziario e professionista delegato (tel. 081.18088520 – e-mail: [stefanovitale@studiolegalevitale.net](mailto:stefanovitale@studiolegalevitale.net)).

Napoli, lì 30 giugno 2025.

*Avv. Stefano Vitale*

