

**TRIBUNALE DI NAPOLI**

**XIV Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott.ssa Miriam Valenti**

**Procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 181/2024**

**AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Miki Luca Prisco con studio in Napoli alla Via Toledo n. 116, custode giudiziario, nonché **professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.** dal G.E. Dott. Valerio Colandrea nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. R.G.E. 181/2024,

- vista l'ordinanza di delega del 4.3.2025 del G.E. Dott. Valerio Colandrea;
- visto il decreto di decadenza ex art. 587 c.p.c. reso dal G.E. Miriam Valenti;

**AVVISA**

che il giorno **14.04.2026, alle ore 10.00** presso lo studio in Napoli alla Via Toledo n. 116 procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematiche e con eventuale gara in modalità asincrona del compendio pignorato,** oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe.

Si precisa che:

- a) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e quindi entro il 13.04.2026;
- b) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- c) nel giorno e nell'ora della vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

Nel tempo e nel luogo indicati si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed

eventualmente all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso.

## **BENE IN VENDITA**

### **LOTTO UNICO**

Piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento al primo piano con pertinenziale garage in Napoli, alla Via Cupa Camaldoli n. 13.

Trattasi di un fabbricato unifamiliare, articolato su due livelli collegati tra di loro mediante una scala interna in muratura, ubicato nel Comune di Napoli, nel quartiere Camaldoli.

Nello specifico l'appartamento, con triplice esposizione e corte esclusiva antistante, è composto da un ampio salone con angolo cottura, corridoio, bagno, tre camere e un piccolo bagno, il tutto dotato delle seguenti finiture non di lusso: pavimenti in materiale ceramico nella zona giorno e nei bagni, parquet nella zona notte, pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate, infissi in pvc con persiane esterne in metallo; inoltre il cespite è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo non collegato alla rete gas cittadino.

Il box a piano terra con una superficie di mq 65,00 ha accesso dalla pubblica via ed è collegato all'appartamento soprastante mediante una scala in muratura.

Come visibile dai rilievi fotografici allegati alla perizia di stima, l'appartamento internamente presenta segni evidenti di fenomeni infiltrativi provenienti dal terrazzo di copertura.

Anche il locale box presenta zone del solaio prive di intonaco. Nell'insieme il compendio immobiliare pignorato internamente si presenta in sufficiente stato conservativo e manutentivo, esternamente invece in mediocri condizioni.

La superficie utile del primo piano è di circa 120 mq., la superficie del piano terra è di circa 64 mq., più la superficie della veranda e dell'area esterna di circa 70 mq.

La superficie commerciale complessiva è di circa 159 mq.

### **Dati catastali:**

- Appartamento: N.C.E.U. del Comune di Napoli, Sezione Urbana AVV, **foglio**

**1, p.lla 43, sub. 1**, cat. A/2, classe 4, piano 1°, superfice catastale mq. 137, vani 5, r.c. Euro 581,01;

- Garage: **N.C.E.U.** del Comune di Napoli, Sezione Urbana AVV, **foglio 1, p.lla 43, sub. 2**, cat. C/6, classe 4, piano 1°, consistenza mq. 60, r.c. Euro 390,44.

**Confini**: l'appartamento al primo piano confina con via Cupa Camaldoli e altra proprietà per due lati; il locale box al piano terra confina con confina con via Cupa Camaldoli, altra proprietà e terrapieno.

**Regolarità edilizio-urbanistica**: come riportato e documentato nell'elaborato di stima al quale si fa rinvio, per l'immobile in oggetto risulta presentato dal debitore esecutato istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 n. 2792/6/86 avente per oggetto opere di ampliamento all'appartamento (immobile sub 1) e la realizzazione del box a piano terra (immobile sub. 2). Tale istanza di condono, corredata di grafici, relazione tecnica, versamento oblazioni, ad oggi non risulta ancora definita. Inoltre, sempre presso l'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli non sono emerse pratiche di contenzioso amministrativo avente per oggetto ordini di demolizione.

L'esperto stimatore riferisce che dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e i grafici allegati alla richiamata pratica sono emerse delle lievi difformità nella distribuzione interna nell'appartamento e la realizzazione di una veranda ricavata dalla chiusura di una tettoia in prossimità dell'ingresso principale dell'appartamento. Per tale ultima difformità si prevede il ripristino dello stato dei luoghi con dei costi stimati pari a € 3.000,00.

La mancanza di istruttoria, sia preliminare che definitiva, non ha consentito all'esperto stimatore di pronunciarsi sull'esito finale.

Inoltre, il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato all'acquisizione dei relativi nulla osta degli organi competenti e preposti alla tutela dei vincoli paesaggistici e ambientali.

Pertanto, solo al completamento dell'istruttoria, l'ente preposto potrà esprimersi circa il rilascio o il diniego della concessione in sanatoria in quanto l'iter amministrativo non risulta ancora definito.

Si rappresenta altresì che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L. 326/2003).

L'immobile non è dotato di APE.

**Stato di possesso:** l'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

**Oneri condominiali:** Gli occupanti hanno dichiarato che trattandosi di fabbricato autonomo è sprovvisto di amministrazione condominiale.

**PREZZO BASE D'ASTA**

**Euro 130.000,00 (centotrentamila/00)**

**OFFERTA MINIMA**

**Euro 97.500,00 (novantasettemilacinquecento/00)**

**AUMENTO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI**

**Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00)**

Il bene di cui al presente avviso viene descritto indicativamente e sommariamente nelle sue principali caratteristiche. Per la sua migliore conoscenza, di fatto e di diritto, ci si riporta alla relazione notarile ipocatastale ventennale ed alla relazione peritale, nonché ad ogni altro documento ad essi allegato che devono intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso. Si precisa che l'esperto stimatore ha dedotto dal valore di stima le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale, per il ripristino della veranda, ha operato una diminuzione del 5% per le condizioni di manutenzione e conservazione ed infine, ha ridotto al 50% il valore di stima in considerazione di quanto evidenziato in merito alla regolarità urbanistica ed ai vincoli paesaggistici insistenti, anche al fine di compensare eventuali sanzioni amministrative, tutti indici descritti e riportati nella perizia tecnica del 6.1.2025. Ad ogni effetto di Legge, tutti destinatari del presente avviso - ivi compresi gli interessati alle vendite ed alla partecipazione alle aste - possono prendere

conoscenza della predetta documentazione consultando il fascicolo dell'esecuzione nelle forme scaricabili via internet sul sito:

<https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

### **Provenienza**

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura, nonché dalla perizia estimativa alla quale si rinvia, si rileva che il bene è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita del 04.10.1984, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 30.10.1984 ai nn. 23675/18303.

### **Formalità pregiudizievoli**

Sull'immobile pignorato (lotto unico), così come risultante dalla certificazione notarile agli atti della procedura, nonché dalla perizia estimativa, gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca giudiziale del 04/04/2022 ai nn. 9496/1360, derivante da decreto ingiuntivo, contro il debitore esecutato e gravante sui beni in oggetto;
- iscrizione di ipoteca volontaria del 16/09/2005 ai nn. 33210/13577, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro il debitore esecutato e gravante sui beni in oggetto;
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 10/04/2024 ai nn. 10340/8108, contro il debitore esecutato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

## **LA VENDITA AVVERRA' MEDIANTE ASTA SENZA INCANTO CON**

### **MODALITA' TELEMATICHE**

### **– CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA –**

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web “*Offerta*

*telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

**Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 10:00 del giorno precedente la data della vendita, ossia entro le ore 10:00 del giorno 13.04.2026**

#### **Modalità della vendita telematica**

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

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

**Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato **Avv. Miki Luca Prisco**

#### **Offerta**

**L’offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia** e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.spazioaste.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 al **20%** del prezzo offerto) e del bollo (dell’importo di Euro 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.

Effettuato l’accesso, l’utente ricerca 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 seleziona il pulsante “partecipa” per accedere ad una procedura guidata che consente l’inserimento dei dati e dell’eventuale

documentazione necessaria.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'esclusione di tutte le offerte.

**L'offerta deve contenere:**

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio, stato civile) che – come detto – non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- 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 legale tutore), i dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, residenza, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti; se l'offerente è minorenne: l'offerta deve essere formulata dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbono essere inseriti solo i numeri di cui è composto il TRN escludendo le lettere), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia di stima, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile e di accettare il regolamento di partecipazione.

**All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:**

- a) la copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente IBAN: **IT 29 C 03268 22300 052136399672 (I TI DUE NOVE C ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE UNO TRE SEI TRE NOVE NOVE SEI SETTE DUE)** dell'importo della cauzione;
- c) 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- e) 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;
- f) 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;

#### **Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta**

##### **In via alternativa, l'offerta potrà essere:**

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata;

##### **oppure**

- b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell' art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta

completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6 comma 4 del DPR n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

**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.**

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**Si precisa che:**

- A) **esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica** dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015 che si verifichino nell' ultimo giorno utile, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del professionista delegato: mikilucaprisco@avvocatinapoli.legalmail.it;
- B) nel caso di **mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati** ai sensi dell' art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura

dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

**Cauzione:**

L'importo della cauzione, **nella misura del 20% del prezzo offerto**, dovrà essere versato **necessariamente in unica soluzione** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante l'IBAN sopra indicato.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull' ammissibilità dell'offerta.

Invero, il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 181/2024 R.G.E. 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 giorno fissato per la deliberazione delle offerte, 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 effettuato, in 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.

**Si precisa che, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente di cui prima detto l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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 ai soggetti 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.

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, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte dovrà essere effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato.

Il professionista 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.

Nello specifico, le **buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate**; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del 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.

**Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato:**

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà sul portale del gestore della vendita telematica l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito del bonifico o meno;
- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

**L'offerta presentata è irrevocabile.**

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

**Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

- se il prezzo offerto è pari o superiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta ed il bene è aggiudicato all'offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al valore d'asta indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che:
  - 1) il professionista delegato 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);
  - 2) non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 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 si procederà:**

- a) in primo luogo ed **in ogni caso**, alla gara ex art. 573 c.p.c. **con le modalità della GARA TELEMATICA ASINCRONA, sulla base dell'offerta più alta,** secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI** e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita;
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ad alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:
- il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi: i) maggior importo del prezzo offerto; ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; iii) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; iv) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;
- c) il professionista procederà, infine, come segue:
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
  - qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.
- La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.**

Si precisa che 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.

In particolare:

- partecipanti ammessi alla gara potranno formulare, esclusivamente on-line, l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it));
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara **in misura non inferiore ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento,00)**;
- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti tramite comunicazione del gestore della vendita telematica;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;**
- **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE).**
- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.**

- Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

**Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:**

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

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

**Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.**

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza (valore d'asta); le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

**SALDO PREZZO**

**Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine perentorio e non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell'offerta. Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione anche nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore a 120 giorni.**

**Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo:**

- A) **o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a: “Tribunale Napoli Proc. Esec. n. 181/2024 RGE”;**
- B) **o con bonifico bancario sul conto corrente** intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura (Tribunale Napoli Proc. Esec. n. 181/2024 RGE), IBAN: IT 17 Z 01005 03400 000000019159.

In caso di inadempimento alla 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.

#### FONDO SPESE

L'aggiudicatario, **unitamente al saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione** (salva diversa determinazione a cura del professionista) a titolo forfettario per gli oneri tributari, importo iva se dovuto, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo e delle spese da parte dell'aggiudicatario. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.** Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di Legge.

#### PRECISAZIONI

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

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere (ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici o di regolarizzazione catastale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia stato inferiore al valore d'asta;

In presenza di una delle condizioni sopra indicate, il professionista provvederà conseguentemente:

- a) a determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio, dovuti dall'assegnatario;

- b) 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 congruaglio dovuti;
- c) a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

### **PUBBLICITA'**

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

- 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;
- inserimento dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla relazione di stima, nonché agli allegati fotografici e planimetrici, sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con pubblicazione anche sulla "*Vetrina Immobiliare Permanente*" dedicata alla vendite del Tribunale di Napoli su [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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;
- pubblicazione - tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Kijiji.it](http://Kijiji.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;
- 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.

L'immobile, prima dell'asta, potrà essere direttamente visionato dagli interessati che ne faranno espressa richiesta. La richiesta di visita, dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche o comunque prendendo contatto con il custode giudiziario.

Tutte le attività previste dagli art. 571 e ss. c.c. saranno eseguite dal professionista delegato Avv. Miki Luca Prisco con studio sito in (80134) Napoli alla Via Toledo n. 116 – Tel. 552.30.75; e-mail avv.mikilucaprisco@gmail.com; p.e.c mikilucaprisco@avvocatinapoli.legalmail.it

Il fascicolo della procedura R.G.E. n. 181/2024 sarà consultabile presso la cancelleria del Tribunale di Napoli, Sez. XIV Civile, G.E. Dott.ssa Miriam Valenti.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., maggiori informazioni potranno essere richieste ed ottenute presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli da chiunque vi abbia interesse.

Napoli, 09.01.2026.

Il professionista delegato  
(Avv. Miki Luca Prisco)