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 Laura MARTANO

AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICHE
Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 297/2025

(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 Laura Martano della 14^ 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. 297/2025 promossa dalla Amco – Asset Management Company S.p.A.

- vista l'Ordinanza emessa in data 09 settembre 2025, con la quale il G.E. dott.ssa Laura Martano nominava il sottoscritto Custode del bene pignorato;
- vista l'Ordinanza di delega alla vendita emessa dal G.E. dott.ssa Laura Martano all'udienza del 27 Marzo 2026;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

Che il **giorno Martedì 15 del mese di dicembre dell'anno 2026 alle ore 12,00 (dodici)** 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 12 (dodici) di lunedì 14 del mese di dicembre dell'anno 2026**;
2. 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;
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;

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

OGGETTO DELLA VENDITA

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- **LOTTO UNICO** quota di 1/1 del diritto di proprietà di:
- **UFFICIO** occupato da conduttore in virtù di contratto registrato, sito in Napoli alla via Giacomo Leopardi n. 253, identificato nelle nota di trascrizione come di seguito: **N.C.E.U. comune di Napoli – Sezione CHI - Foglio 8 - p.lla 384 - sub 44 - categoria A/10 – Classe 2 Consistenza 6 vani – Sperficie catastal 110 mq – Rendita € 2.974,79 - posto al piano 1**, con accesso dalla porta di fronte salendo le scale, composto da piccolo ingresso, tre ambienti, un bagno, disimpegno e corridoio, come appresso accatastato e descritto.
- Sono compresi nel Lotto Unico, i diritti pari a 13,298 % relativi a tutte le aree comuni ed indivise, in catasto foglio 8 particella 388 sub 2, b.c.n.c., come trasferiti con l'atto di compravendita per Notaio Francesco Dente del 20.12.2005, repertorio n.179423, raccolta n.20758, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.12.2005 ai nn. 47394/22810 – come descritto nella CTU redatta dall'esperto e nella integrazione di perizia
- L'immobile pignorato è ubicato nel quartiere Fuorigrotta, in una zona ottimamente servita dalla viabilità pubblica su gomma, nel tratto finale di via G. Leopardi, a ridosso di via Terracina, via Claudio e via Cintia, nelle immediate vicinanze della ferrovia cumana di Fuorigrotta, dello Stadio Maradona e dell'ingresso alla Tangenziale di Napoli.
- Il cespite è ubicato al primo piano di un fabbricato privo di ascensore, costituito in parte, da tre piani fuori terra ed in parte, da sette piani fuori terra e ha accesso dalla porta di fronte salendo le scale, in un piccolo ingresso.
- Dall'ingresso, attraverso una porta del tipo antipanico, si ha accesso al disimpegno che distribuisce: l'ambiente n.1, privo di aperture ed attualmente utilizzato come sala riunioni, tinteggiato alle pareti di colore grigio chiaro, bianco e grigio scuro e rifinito a soffitto con una controsoffittatura a riquadri nella quale sono collocati gli elementi per l'illuminazione;
- il bagno, sopraelevato di circa 10 cm rispetto al calpestio del disimpegno, privo di aperture, dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia, pavimentato con mattonelle di colore grigio chiaro, rivestito alle pareti con mattonelle di colore grigio scuro e mattonelle di colore bianco e rifinito a soffitto con una controsoffittatura a riquadri nella quale sono collocati gli elementi per l'illuminazione. All'interno del bagno è collocato uno scaldino elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- l'ambiente n.2, accessibile mediante due gradini, dotato di ampia finestratura su via Leopardi, tinteggiato alle pareti di colore grigio chiaro e bianco e rifinito a soffitto, con una controsoffittatura a riquadri nella quale sono collocati gli elementi per l'illuminazione.
- Dal disimpegno si accede poi al corridoio che distribuisce l'ambiente n.3, dotato di ampia finestratura su via Leopardi, tinteggiato alle pareti di colore grigio chiaro e bianco e rifinito a soffitto, con una controsoffittatura a riquadri nella quale sono collocati gli elementi per l'illuminazione.
- L'intero immobile, in ottime condizioni di manutenzione, è pavimentato con mattonelle di colore beige, è dotato di finiture di livello alto, non è dotato di impianto gas, non è dotato di

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

impianto di riscaldamento ma si rinvengono in tutti gli ambienti, condizionatori del tipo a split. Per quanto gli impianti idrico ed elettrico appaiano di recente fattura, non è stato fornito certificato di conformità degli impianti.

- La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.
- L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).
- Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ dall'esperto, la superficie lorda commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, a **110.00 mq**, data dalla superficie lorda dell'ufficio pari a 110.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- Il bene pignorato è censito in NCEU del comune di Napoli : Sezione CHI - Foglio 8 - p.lla 384 - sub 44 - categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 110 mq - Rendita € 2.974,79 - indirizzo catastale via Giacomo Leopardi n. 253 - piano 1.
- In seguito al sopralluogo effettuato, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale, per le seguenti difformità :
- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) l'esperto riferisce che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico. In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a €500,00.
- Nel titolo di acquisto a favore della società esecutata per Notaio Francesco Dente del 20.12.2005 repertorio n.179423, venivano indicati i dati catastali (sub 37 e sub 38) che, in seguito a variazione catastale del 11.5.2007 (per variazione della destinazione d'uso da categoria D/8 a categoria A/10 e frazionamento e fusione) venivano soppressi per generare, tra altro, il sub 44 pignorato. Nel titolo di provenienza ventennale per Notaio Fernando De Paola del 17.1.1997, repertorio n.109646, veniva trasferito, tra altro, Opificio industriale con accesso al civico n.253 di via Giacomo Leopardi, costituito da un corpo di fabbrica centrale e sviluppantesi su un piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo e tre corpi di fabbrica adiacenti su di un piano, con annessa area di pertinenza, censito in NCEU foglio 8 particella 384 sub 25. Con successivo atto integrativo autenticato nelle firme per Notaio Francesco Dente del 20.7.2005 repertorio n.178527, venivano precisati i dati catastali CHI - foglio 8 p.lla 384 – sub 25 e p.lle 385 – 386 – 387 – 388 e 389.
- Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato, secondo il vigente PRG del comune di Napoli in:
- zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e 33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale

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

- Piano regolatore cimiteriale di Napoli approvato con delibera di CC n.35/2005 - cimitero Fuorigrotta-fascia ridotta nella delibera di approvazione - autocert. vinc. 5 - cimitero Fuorigrotta-fascia ridotta nella delibera di approvazione CLASSE SISMICA 2 - media sismicità; Tavola dei vincoli geomorfologici - area stabile. Proposta PTC Art. 51--Insediamenti urbani prevalentemente compatti - Aree e componenti d'interesse urbano - Zona Rossa della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - direttiva DPCM del 24.06.2016
- Quanto alla Regolarità edilizia/urbanistica : il CTU riferisce che dalla lettura dei più remoti titoli di provenienza si evince che il complesso edilizio nel quale è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi: Licenza Edilizia n. 404 rilasciata il 26.5.1954; Licenza Edilizia n.945 rilasciata il 5.10.1961; Autorizzazione Edilizia n. 433 rilasciata il 8.2.1982; Abitabilità rilasciata con licenza del 17.4.1963. Dai titoli di provenienza si legge inoltre che: per il frazionamento e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria è stata presentata DIA prot. 2538 del 5.9.2005, con comunicazione di ultimazione lavori inoltrata il 19.10.2005; per le opere di cambio di destinazione d'uso da D/8 a C/2, senza opere, non sono stati richiesti titoli concessori; per il cambio di destinazione d'uso da D/8 ad A/10 è stata presentata DIA prot. 1816 del 30.6.2006, con comunicazione di ultimazione lavori inoltrata il 23.5.2007.
- L'esperto in seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, attraverso il quale ha richiesto copia delle pratiche edilizie sopra citate, l'Area Urbanistica ha riscontrato che a nome della società CHIMICAL SRL sono state rilasciati due titoli edilizi, la licenza edilizia n. 945/1961 di cui alla pratica edilizia 598/1961 e la licenza edilizia n.1222/1956 di cui alla pratica edilizia n. 893/1956. Entrambe le licenze edilizie sono state rilasciate per l'immobile di Via Giacomo Leopardi n. 255; alla società R.I.M.S.A. Ricostruzioni Immobiliari Mediterranea Società Anonima è stata rilasciata la licenza edilizia n. 404/1954 di cui alla pratica edilizia n. 276/1954 per l'immobile di Via Giacomo Leopardi n. 255;
- ma che dette pratiche edilizie, al momento, non sono reperibili e pertanto per l'esperto non è possibile fornire gli atti richiesti.
- In conclusione, in riferimento alle citate pratiche edilizie (degli anni 1954 – 1956 – 1961- 1982) ed alle DIA del 2005 e del 2006, l'esperto precisa che le stesse non gli sono sono state fornite e che pertanto, allo stato attuale, non è possibile verificare l'oggetto delle opere relative alle autorizzazioni in esse contemplate, nè verificare se siano state assentite o diniegate.
- L'esperto dichiara che non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, stante l'irreperibilità presso l'UTC delle pratiche edilizie, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello assentito con le pratiche edilizie sopra citate, pertanto non è possibile attestare per il CTU, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato.
- In seguito ad accesso del CTU, agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ente ha attestato che dalla consultazione degli archivi informatizzati non risultano pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni dal 2010 al 2025 .
- In seguito ad accesso del CTU agli atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli , lo stesso ha ricevuto attestazione nella quale si certifica che non vi sono istanze di condono.

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

- In seguito ad accesso del CTU agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli , lo stesso ha appreso dell'esistenza di contenzioso amministrativo n. 331/79 (non avente ad oggetto l'immobile pignorato) intestato a CHIMICAL SRL riguardante "Copertura di un vialetto, con ingresso della via Leopardi, sito tra due corpi di fabbrica per una superficie di circa mq 60 con altezza variabile di metri 4,50 circa. La copertura, con struttura in ferro e lamiere ondulate in plastica poste in opera per circa la metà della superficie, sul lato destro è affogata nel muro perimetrale del preesistente fabbricato, sul lato sinistro, tramite trave in ferro, poggia su tre pilastrini in c.a. alti circa 1,00 m realizzati sul solaio di copertura del corpo di fabbrica preesistente composto da solo piano terra".
- Per quanto precedentemente dedotto, è possibile confrontare lo stato dei luoghi esclusivamente con la planimetria catastale attuale. Dal confronto, il CTU ha riscontrato che lo stato dei luoghi non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale attuale per le seguenti difformità :
- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- La difformità al punto 1) potrebbe essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 e previa verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto assentito con le pratiche edilizie sopra citate, oggi non rinvenibili, come certificato dal servizio Edilizia Privata del comune di Napoli.
- Il CTU precisa che l'eventuale pagamento degli oneri e la conseguente istruttoria della pratica edilizia citata, non vincolano gli enti preposti al rilascio del titolo, né preclude alle amministrazioni competenti, la facoltà di rideterminare in fase definitiva di istruttoria, le somme a darsi e/o di emettere motivato diniego, e specifica inoltre, che gli importi potrebbero variare in sede di realizzazione delle opere descritte (anche per circostanze attualmente non determinabili) e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.
- In perizia si specifica inoltre che le difformità riscontrate non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.
- Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, l'esperto ha valutato in sede di stima, un coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.
- L'immobile è privo di certificato di agibilità.
- L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica)

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

- In sede di sopralluogo, il custode giudiziario e l'esperto, prendevano atto che l'immobile era condotto in locazione in virtù di contratto di locazione registrato, con canone pari a € 4.200,00 annui (€ 350,00/mese), con durata di 12 anni , per il quale si rinvia a tutto quanto esposto dall'esperto nella relazione di stima.
- In seguito a corrispondenza intervenuta con l'Amministratore di Condominio , il CTU rappresenta quanto segue:
- le quote di millesimi di proprietà sono le seguenti: Tab. A - Generale: 76,78; Tab A/1 - Cortile: 76,78; Tab. B - Scale:111,04.
- la quota ordinaria mensile, sulla base dell'ultimo bilancio preventivo approvato, ossia il 2025, è di € 53,00;
- la situazione debitoria attuale, relativa agli importi ordinari, è di € 2.085,21, mentre quella relativa alle gestioni straordinarie è di € 327,90;
- la fornitura di acqua non è gestita condominialmente;
- non vi sono pendenze di decreto ingiuntivo ma è stato dato incarico ad un legale per la riscossione degli oneri dovuti;
- è stata deliberata la richiesta ad una società di redazione di un computo metrico per lavori di manutenzione della cassa scale e del cortile ma non è stata ancora deliberata l'esecuzione;
- non vi sono stati recenti lavori di messa in sicurezza;
- non vi sono vincoli di natura condominiale nè pertinenze condominiali;
- non vi sono cause in corso attive e/o passive a carico del condominio;
- non è vigente alcun regolamento di condominio;
- non vi sono posti auto condominiali assegnati.
- Il valore a base d'asta second l'esperto è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:
- costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- costi per redazione Attestato prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- costi per redazione pratica Docfa pari almeno a € 500,00;
- costi per morosità condominiali pari almeno a € 2.085,21;
- costi per ripristino pari almeno a € 5.016,00 **ricadranno a carico dell'aggiudicatario.**
- Gli oneri di cui sopra **ricadranno a carico dell'aggiudicatario**
- Dal raffronto fra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, si riscontrano le **difformità descritte in precedenza** :
- 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) 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.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- In ogni caso il CTU rappresenta che l'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati e nei più remoti titoli ai quali si rimanda integralmente.

PREZZO BASE

PREZZO DI RIFERIMENTO / VALORE D'ASTA: € 185.250,00 euro centoottantacinquemiladuecentocinquanta//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 una **OFFERTA MINIMA pari a € 138.937,50 (centotrentottomilanovecentotrentasette//50)**.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

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

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

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 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, 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

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

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'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. 297/2025 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 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 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

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

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

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 che non potranno essere inferiori a € 3.000,00 (eurotremila//00).

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:

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;

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

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. 297/2025 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 **(14 dicembre 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

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

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

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

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

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**

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;
- la gara avrà termine alle **ore 12.00** del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, il giorno giovedì 17 (diciassette) dicembre 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 18 (diciotto) 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 procedure al *download* del report dal sito del gestore.

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

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

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.297 / 2025 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

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

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 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 merito al **regime fiscale** si rende noto che la vendita del lotto in oggetto potrebbe essere soggetta ad IVA , qualora la società esecutata eserciti l'opzione per l'imponibilità ai sensi dell'art 10, comma 1, n.8-bis / 8-ter del D.P.R. n.633/1972 , da manifestarsi nelle forme di legge prima o contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento . In caso di mancato esercizio dell'opzione IVA , la vendita sarà soggetta ad imposta di registro proporzionale ;

- 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:

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

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.297/2025 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.
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 Laura Martano sezione civile 14^, 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 oppure a mezzo pec maurizio.riccardi@odcecnapoli.it

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, www.asteannunci.it e 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 e Bakeka.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, nonchè ai creditori iscritti non intervenuti.

Napoli, 30 Settembre 2026 IL PROFESSIONISTA DELEGATO

dr. Maurizio Riccardi

Firmato digitalmente da:
RICCARDI MAURIZIO
Data: 10/11/2026 12:16:04