

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Sara Bartolo**  
Via Dalbono, 35  
80055 – Portici (NA)  
Cell. 3384011402 – Fax 0817762104  
E-mail: avv.sarabartolo@outlook.it  
PEC: sarabartolo@avvocatinapoli.legalmail.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**(Es. Imm. N.609/2024 - G.E. dott.ssa Maria Luisa BUONO)**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. SARA BARTOLO, CF BRTSRA80D49F839A, con studio in Portici (NA) alla Via Dalbono n.35, professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ordinanza resa dal Sig. Giudice dell'Esecuzione il 30.01.2026;

- ritenuto necessario fissare la vendita degli immobili pignorati;
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

**AVVISA**

**che il giorno 1 dicembre 2026 alle ore 12,00, si procederà al secondo tentativo di vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa 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. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Sara Bartolo**  
Via Dalbono, 35  
80055 – Portici (NA)  
Cell. 3384011402 – Fax 0817762104  
E-mail: avv.sarabartolo@outlook.it  
PEC: sarabartolo@avvocatinapoli.legalmail.it

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

**LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare nel Comune di Napoli con accesso da via Beniamino Segre 42, posto al piano terra, identificato al catasto fabbricati del comune di Napoli alla sezione PIA Foglio 3 particella 487 sub 23; P.T. cat. C/3.**

**PREZZO BASE: € 52.764,75**

**OFFERTA MINIMA: Euro 39.573,56**

**Rilancio minimo di gara: € 1.500,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

L'immobile è meglio descritto nella Consulenza a firma dell'Arch. Marina De Falco allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri gravanti sui beni.

L'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti di legge, potrà avvalersi delle

disposizioni di cui all'art.46, quinto comma DPR 380/01 e agli artt.17 e 40, ult.

comma L.47/85 ai fini della riapertura dei termini per sanatorie.

Le spese di eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**1. Avviso di vendita e offerte di acquisto.** Le offerte di acquisto potranno essere formulate da chiunque (eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**L'offerta di acquisto**, comprensiva dei documenti allegati, **dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno 30 novembre 2026** inviandola, con le modalità sottoindicate, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**.

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.

**L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà esser sottoscritta digitalmente ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. 32/2015.**

Oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). 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, D.M. n. 32 del 2015.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, 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), accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). 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, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

-Nei casi 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.

**L'offerta di acquisto è irrevocabile**, salvo i casi previsti dall'art.571, co.3 c.p.c.e

dovrà riportare i dati identificativi, previsti dal D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
  - qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 co.2 del D.M. 32/2015;
  - per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.;
  - se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite pec per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite pec per la vendita telematica, dal tutore o amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), l'offerta dovrà essere sottoscritta e trasmessa tramite pec dal legale rappresentante, che allegherà certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che ne giustifichi i poteri, con copia del suo documento d'identità.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da avvocato a norma dell'art.579, ultimo comma c.p.c.

**L'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data e l'ora delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che in nessun caso potrà essere inferiore all'offerta minima sopra

indicata;

- il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

- è esclusa la possibilità di rateizzare il saldo prezzo;

l'importo versato a titolo di cauzione, da corrispondere esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Proc. Esec. Imm. n. 609/2024 RGE" acceso presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli recante il seguente **codice IBAN: IT 24 E 03268 22300 05284 9400 443**;

- la data, l'ora e il numero di CRO/TNR del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 609/2024 RGE, Lotto, versamento cauzione**";

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni di rito. L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita. Il bene è aggiudicato anche in caso di mancata presentazione all'unico offerente, ovvero all'offerente il prezzo più alto, sempre che a seguito di gara non venga offerto un prezzo maggiore.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;

- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove quest'ultima venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Il bonifico con causale: “*Proc. Esecutiva Immobiliare n.609/2024 RGE, lotto ....., 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. In caso contrario, qualora il Delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale

utente per la presentazione dell’offerta telematica” presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato sarà restituito dal delegato all’offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

## **2. Modalità della vendita telematica asincrona**

- il gestore designato per la vendita telematica è la società aste giudiziarie;
- il portale ove avrà luogo la vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato.

## **3. Esame delle offerte**

- L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario indicati nell’avviso di vendita telematica. La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

## **4. Gara e aggiudicazione**

- a) le parti possono assistere alla vendita online, la cui data è resa pubblica nelle

b) forme di legge.

c) **In caso di unica offerta valida**, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, anche in caso di mancata presentazione, salvo quanto previsto al successivo punto e). In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

d) **In caso di più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**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);

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta; di quella assistita da cauzione più elevata; di quella che prevede tempi più brevi per il versamento del saldo e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

e) Prima di dare corso all'eventuale gara ex art.573, comma 1 c.p.c. il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt.588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti tramite la piattaforma della vendita telematica.

f) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591-bis, comma 3, n.3 c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art.591-bis co.3, n.7).

Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Sig. G.E., allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

g) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [astetelematiche.it](http://astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore ed al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo

comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che **la piattaforma [astetelematiche.it](http://astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara**. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

**h) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico sul conto corrente della procedura**, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, **entro 120 giorni**

i) dall'aggiudicazione.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

Gli oneri tributari saranno indicati all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà altresì pagare il compenso del Delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Napoli, presente sul relativo sito internet. L'aggiudicatario depositerà mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo prezzo (detratto l'importo versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Procedura Esecutiva Immobiliare R.g. n.609/2024**”; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In tal caso si procederà alla contestuale emissione del decreto di trasferimento con stipula del contratto di mutuo nel quale il funzionario dell'Istituto bancario consegnerà gli assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata,

risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura

prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

In virtù dell'accordo intervenuto tra l'ABI e il Tribunale di Napoli, i partecipanti all'asta potranno richiedere mutui ipotecari fino ad un massimo del 70 — 80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso le seguenti banche:

- Banca Nazionale del Lavoro, via Dante nn.32/40, Bari tel.080/5245347;
- Monte dei Paschi di Siena, via Nicolo dell'Arca 22, Bari, tel.080/5226384;
- Banca Intesa, via A. Gimma n. 84, Bari, tel 080/5201217;
- Banca Popolare di Bari, Corso Cavour n. 84, Bari, 080/5274711;
- Banca Popolare Pugliese, via De Cesare n. 23, Bari, tel.080/5216500;
- BCC Santeramo in Colle, Via Tirolo 2, Santeramo in Colle, tel.080/8828011;
- Banca Carige, via Abate Gimma n. 124, Bari, tel. 080/5227653;
- Banca Apulia, via Traetta n. 7, Bitonto, tel. 080/3746866;
- BCC di Conversano, via Mazzini n.52, Conversano, tel.080/4093307;
- Banca Popolare di Novara, Viale Repubblica n.73, Bari, tel.080/5475411;
- Banca Pop. di Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura, tel.080/8710790,
- Banca Carime, via Calefati n.112, Bari, tel.080/5781111.

## **5. Condizioni della vendita**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del

prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, ove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. **la richiesta di visita all'immobile deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche**, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it> è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

## **6. Pubblicità**

che l'avviso di vendita sia reso pubblico con le forme di seguito indicate:

1. 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, avendo cura di allegare 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. Ogni singola planimetria e fotografia dovrà essere allegata in formato .jpg, .tiff o .png;

2. inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [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;

3. pubblicazione - tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.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;

4. 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 Postal target a residenti nella zona in cui è ubicato l'immobile da porre in vendita;

Tutte le attività che a norma dell'art.571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal sottoscritto professionista, con studio in Portici (NA) alla Via Dalbono n.35 (tel.081/7762104 - cell.3384011402).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Sara Bartolo**  
*Via Dalbono, 35*  
*80055 – Portici (NA)*  
*Cell. 3384011402 – Fax 0817762104*  
*E-mail: avv.sarabartolo@outlook.it*  
*PEC: sarabartolo@avvocatinapoli.legalmail.it*

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Napoli, 21 settembre 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. SARA BARTOLO

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Sara Bartolo**  
*Via Dalbono, 35*  
*80055 – Portici (NA)*  
*Cell. 3384011402 – Fax 0817762104*  
*E-mail: avv.sarabartolo@outlook.it*  
*PEC: sarabartolo@avvocatinapoli.legalmail.it*